Fertigung : .....
Anlage : .....
Blatt : .....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

rs kräftig : 27.04.2001

zum Bebauungsplan "Burghalde" der Stadt Stockach (Landkreis Konstanz) (mit integriertem Grünordnungsplan)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Wohngebietes 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)

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der als GEE ausgewiesenen Baufläche sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 + 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) zulässigen Anlagen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielotheken, Spielcenter und Diskotheken) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment gem. Anlage 1 sind nicht zulässig.

2.0 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.

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 Traufhöhe - TH - (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf in m ü.NN festgesetzt.
Im Bereich der Nutzungszonen 6a - 6c wurde auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet.

...

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe - FH - wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf in m ü.NN festgesetzt.
Werden als Ausnahme Pultdächer zugelassen, so darf die Firsthöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkante des Pultdaches) max. 4,0 m über der festgesetzten max. zulässigen Traufhöhe liegen. Einschränkungen, die sich aus der max. zulässigen Dachneigung für Pultdächer ergeben, sind zu beachten.

2.2.3 Firsthöhe von untergeordneten Bauten und Bauteilen
Ausnahmsweise können in den Nutzungszonen 6a - 6c für untergeordnete Bauten und Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. eine absolute Höhe bis max. 2,5 m über der per Einschrieb festgesetzten Firsthöhe zugelassen werden.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

3.1.1 In den Nutzungszonen 1-5 wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Nutzungszone 1 + 2:
E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzelhäuser zulässig

Nutzungszonen 3:
ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Nutzungszone 4:
DH - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

3.1.2 In der Nutzungszone 5 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Wie offene Bauweise, es dürfen max. 4 Hauseinheiten aneinandergereiht werden. In der Nutzungszone 5 sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

3.1.3 In den Nutzungszonen 6a - 6c wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m 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. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Der Abstand der Nebenanlagen zur Straßenverkehrsfläche muß mind. 2,0 m betragen.

6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. In den Nutzungszonen 1-5 dürfen die Stellplätze, Carports und Garagen 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 und Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf dabei max. 14,0 m betragen. Ausgenommen davon sind die beiden rückwärtig im Innenbereich des nördlichen Teilbereiches gelegenen Grundstücke.

6.2 Der Abstand der Garagen und Carport zur Verkehrsfläche muß bei senkrechter Anordnung mind. 2,0 m und bei paralleler Anordnung mindestens 0,5 m betragen.

6.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb des als GEE ausgewiesenen Bereiches (Nutzungszonen 6a - 6c) zulässig. Sie sind dort auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Tiefgarage nicht über die geplante Geländeoberfläche herausragt.

6.4 Im Bereich der als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

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

7.1 Für die Nutzungszonen 1 - 5 wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

7.2 Für die Nutzungszonen 6a - 6c wird festgesetzt, daß gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 pro Gewerbebetrieb max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig ist, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

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

9.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Innerhalb der Verkehrsflächen (Wohnstraßen) sind i.d.R. Gehwege vorgesehen. Abweichungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

10.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

10.1 Im Bereich der Zufahrt in das Gewerbegebiet wird eine Fläche zur Errichtung einer Umspannstation vorgesehen.

10.2 Im Bereich der Zufahrt in den nördlichen Teil des Wohngebietes wird eine Fläche zur Errichtung einer Umspannstation vorgesehen.

10.3 Im Bereich der Zufahrt in den nördlichen Teil des Wohngebietes ist eine Pumpstation vorhanden, die entsprechend planungsrechtlich gesichert wird

11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.2 Für die im Norden der als Wohngebiet WA gelegenen und mit gr+fr+lr 1 bezeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach sowie dem zuständigen Abwasserzweckverband zu sichern.

11.3 Für die im Südosten der als Wohngebiet WA gelegenen und mit gr+fr+lr 2 bezeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach sowie dem zuständigen Abwasserzweckverband zu sichern.

11.4 Für die im Norden der als Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gelegenen und mit gr+fr+lr 3 bezeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach sowie dem zuständigen Abwasserzweckverband zu sichern.

12.0 Gebiete, in denen luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

12.1 Als Ergebnis einer Klimauntersuchung vom Juni 1998 wird ein Verwendungsverbot emissionsintensiver Heizmittel (wie Erdöl, Kohle, Holz) im gesamten Planungsgebiet festgesetzt.
Als Zusatzenergiequelle (z.B. für offene Kamine oder Einzelöfen) dürfen Holz oder Kohle verwendet werden.

13.0 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen sowie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Als Ergebnis der Klimauntersuchung vom Juni 1998 muß zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sowie zwischen den beiden Teilwohngebieten zur Sicherung des Kaltluftabflusses eine mind. 20,0 m breite Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Zulässig sind nur Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen.

13.2 Entlang der östlichen Grenze der Nutzung als WA ist die Ausweisung von freizuhaltenden Schutzflächen erforderlich, da hier ein aktiver Lärmschutz in Form eines Erdwalles von 2,5 m mittlerer Höhe vorgesehen werden soll.

13.3 Für die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesene Bebauung im westlichen Anschluß an das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEE sind an den Ostfassaden nach den Aussagen der "Gutachtlichen Stellungnahme" bei der Erstellung der Gebäude "passive" Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die geforderten Wert der Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteuile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen entsprechend dem Lärmpegelbereich II eingehalten werden.

13.4.1 Innerhalb der Nutzungszone 6a sind zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung nur Betrieb mit einem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von nachts max. 44 dB(A)/m² und tags max. 59 dB(A)/m² zulässig. Das Luftschalldämmmaß der Gebäudeaußenbauteile wird auf nachts mind. 37 dB und tags mind. 23 dB festgesetzt.

13.4.2 Innerhalb der Nutzungszone 6b sind zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung nur Betrieb mit einem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von nachts max. 50 dB(A)/m² und tags max. 65 dB(A)/m² zulässig. Das Luftschalldämmmaß der Gebäudeaußenbauteile wird auf nachts mind. 31 dB und tags mind. 16 dB festgesetzt.

13.4.3 Innerhalb der Nutzungszone 6c sind zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung nur Betrieb mit einem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von nachts max. 48 dB(A)/m² und tags max. 63 dB(A)/m² zulässig. Das Luftschalldämmmaß der Gebäudeaußenbauteile wird auf nachts mind. 33 dB und tags mind. 18 dB festgesetzt.

13.4.4 Der Nachweis hinsichtlich des festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegels sowie des zulässigen Luftschalldämmmaß der Gebäudeaußenbauteile ist durch ein Gutachten zu erbringen.

14.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

14.2 Auf der öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich zwischen den beiden Teil-Wohngebieten wird ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er ist entsprechend der Schriftl. Festsetzung 16.2 zu begrünen. Geländemodellierungen sind zulässig.

14.3 Die als Lärmschutzwall ausgewiesene Fläche im östlichen Teil des Planungsgebietes wird als öffentliche (östlicher Teil) und private (westlicher Teil) Grünfläche ausgewiesen.
Der Lärmschutzwall ist mit einer Gehölzpflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

14.4 Die zur Ableitung des Niederschlagswassers auf öffentlichen bzw. privaten Grundstücken möglichen Entwässerungsmulden sind entsprechend der Schriftlichen Festsetzung 16.5 zu begrünen.

15.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

15.1 Im zentralen Bereich wird zwischen den beiden Teil-Wohngebieten wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die zur Sicherung des Kaltluftabflusses von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ausgenommen sich bauliche Anlagen, die sich im Bereich des Kinderspielplatzes befinden und zu dessen Nutzung dienen.
Umwandlung der jetzigen Grünland- und Ackerflächen in eine extensiv genutzte Wiese mit maximal 2-maliger Mahd pro Jahr (Ende Juni/September); Abtransport des Mähgutes; keine Düngung. Pflanzung von einzelnen großkronigen Laubbäumen und kleinen Gupppen von Gehölzen und Sträuchern entsprechend der Artenliste.

15.2 Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes wird die Kaltabflußbahn auf privater Fläche als Freifläche dauerhaft gesichert.
Die derzeit als Weide bzw. Acker genutzte Grünland wird in eine extensiv genutzte Wiese umgewandelt. Die Dauerpflege erfolgt extensiv durch einen abschnittweise durchgeführten, zeitlich versetzten Spätherbstschnitt alle 2-3 Jahre und ohne Düngung. Das Schnittgut ist zu entfernen. Im oberen Bereich Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen und kleinen Gehölzgruppen mit 3-5 Sträuchern aus standortgerechten heimischen Sträuchern (sh. auch Artenliste).

15.3 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes die neu anzulegenden privaten und öffentlichen Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

15.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen zu minimieren.
Die Flächen von privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

16.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16.1 Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich der straßenbegleitenden 1,5 m breiten Multifunktionsfläche 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.

16.2 Im Bereich des zwischen den beiden Teil-Wohnbereichen geplanten Kinderspielplatzes sind an der Grenze insbesondere nach Westen, aber auch nach Norden sowie entlang der Straßes Wirtschaftsweges sind großkronige Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Ca. 20 % der Spielplatzfläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen oder nicht giftigen Stauden anzulegen.

16.3 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.

16.4 Der im Westen bzw. Nordwesten des Planungsgebietes ausgewiesene 5,0 m breite Gehölzstreifen dient der Eingrünung und als Immissionsschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen.
Er ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. 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 m 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.

16.5 Die offenen Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind mit einer extensiven Grasmischung einzusäen und möglichst extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln und Herbiziden ist zu untersagen, ebenfalls die Verwendung von Tausalzen bei den aus Versickerungsanlagen angeschlossenen Flächen. Bei ausreichender Breite der Grünflächen sind einzelne Gehölzgruppen oder Sträucher gemäß der Artenliste unter Berücksichtigung des Wasserabflusses und der Bewirtschaftbarkeit anzupflanzen und zu unterhalten.

16.6 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

17.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

17.1 Der vorhandene, im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.
Während der Baumaßnahmen ist er ausreichend zu schützen.

18.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

18.1 Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche Retentionsteiche zur Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen und zu unterhalten.

18.2 Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt in Teilbereichen über offene Gräben / Mulden mit Einleitung in ein Retentionsbecken. Die dafür auf privaten Grundstücken notwendigen Bereiche sind im Zeichnerischen Teil entsprechend dargestellt.

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

19.1 Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 2,0 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

20.0 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

20.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 15.1, 15.2, 16.2, 16.4, 17.1 und 18.1 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 16.1, ist 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 Vorhabensträgern zu übernehmen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

21.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

21.1 Fassaden

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

22.0 Dachgestaltung

22.1.1 Es sind grundsätzlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird für Satteldächer gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

22.1.2 Gegeneinander versetzte Pultdächer 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 Pultdächer können dabei ausnahmsweise auch eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen.

22.1.3 In den Nutzungszonen 6a - 6c sind auch Sheddächer zulässig.

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

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

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

22.5 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 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.
Die Länge der Einzelgaube darf max. 4,00 m betragen.

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

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

23.0 Erforderliche Zahl der Stellplätze

23.1 In den Nutzungszonen 1- 5 werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt.

23.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstück selbst herzustellen.

24.0 Nebengebäude und Garagen

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

24.2 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.

24.3 Garagen mit Flachdächern können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese begrünt werden.

25.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

25.1 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bei 0,30 m Höhe. Darüberhinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern genehmigt werden.

25.2 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Sie sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke, Kies. Rasensteine) herzustellen.

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

26.0 Flächen für Aufschüttungen

26.7 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.

27.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

27.1 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 Artenliste

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
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	- Bibernellrose

Heimische Stauden

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

Kletterpflanzen

Humus lupulus	- Hopfen
Polygonium aubertii	- Schlingenknöterich
	Ungefüllte Kletterrosen
Lonicera peryclymenum	- 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 Weinapflel, 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

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 vor- und frühgeschichtliche Funde nicht auszuschließen sind, ist der Kreisarchäologe (Schloßstr. 2, 78224 Singen, 07731/61229) frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Gemäß §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich dem Kreisarchäologen und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207-120, Fax 207-1211) zu melden und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Im Bedarfsfall ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und dem Kreisarchäologen bzw. dem Landesdenkmalamt Zeit zur Fundbergung einzuräumen.
Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein, ist ebenfalls der Kreisarchäologe und das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

3. Baugrund

Bezüglich des Baugrundes und hierbei insbesondere der Gründung der einzelnen baulichen Anlagen wird auf das Baugrund-Gutachten für die Erschließung der Neubaugebiete "Nellenburger Hang" und "Nellenburger Weg" vom 01.12.1993 verwiesen.
Darin heißt es u.a. im Abschnitt "Gründung von Häusern": "In Hanglage und hier speziell im Hinblick auf das vorliegende Erdbebengebiet Zone 3 empfehlen wir die Ausführung von Streifenfundamenten, wobei diese zu einem steifen Balkenrost zusammengefaßt werden sollten und wobei zusätzlich das untere geschoss aussteifend wirken sollte. Die Einzellasten sind zu vermeiden bzw. als Konsole an den Balkenrost bzw. an das Untergeschoss anzuhängen.
Im talwärtigen Bereich der Häuser soll diesselbe Gründungsschicht erreicht werden wie im bergwärtigen Bereich. Zumeist wird dies die Mittelschicht sein. Das bedingt, dass örtlich die talwärtigen Fundamente tiefer hinabgezogen werden müssen ... Die Notwendigkeit eines talwärtig tieferen Einbindens ergibt sich häufig bereits im Hinblick auf die Gleitsicherheit. ...
Bei den Häusern wird eine Ringdrainage empfohlen."

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. 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 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.

8. Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.
Entsprechend einem Baugrund-Gutachten vom 01.12.1993 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.

9. Niedrigenergiebauweise

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

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

Freiburg, den 14.08.1998
geändert 09.10.1998
19.02.1999
22.05.2000
13.10.2000
07.02.2001

Stockach, den 08.02.2001

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Stolz, Bürgermeister

Anlage 1

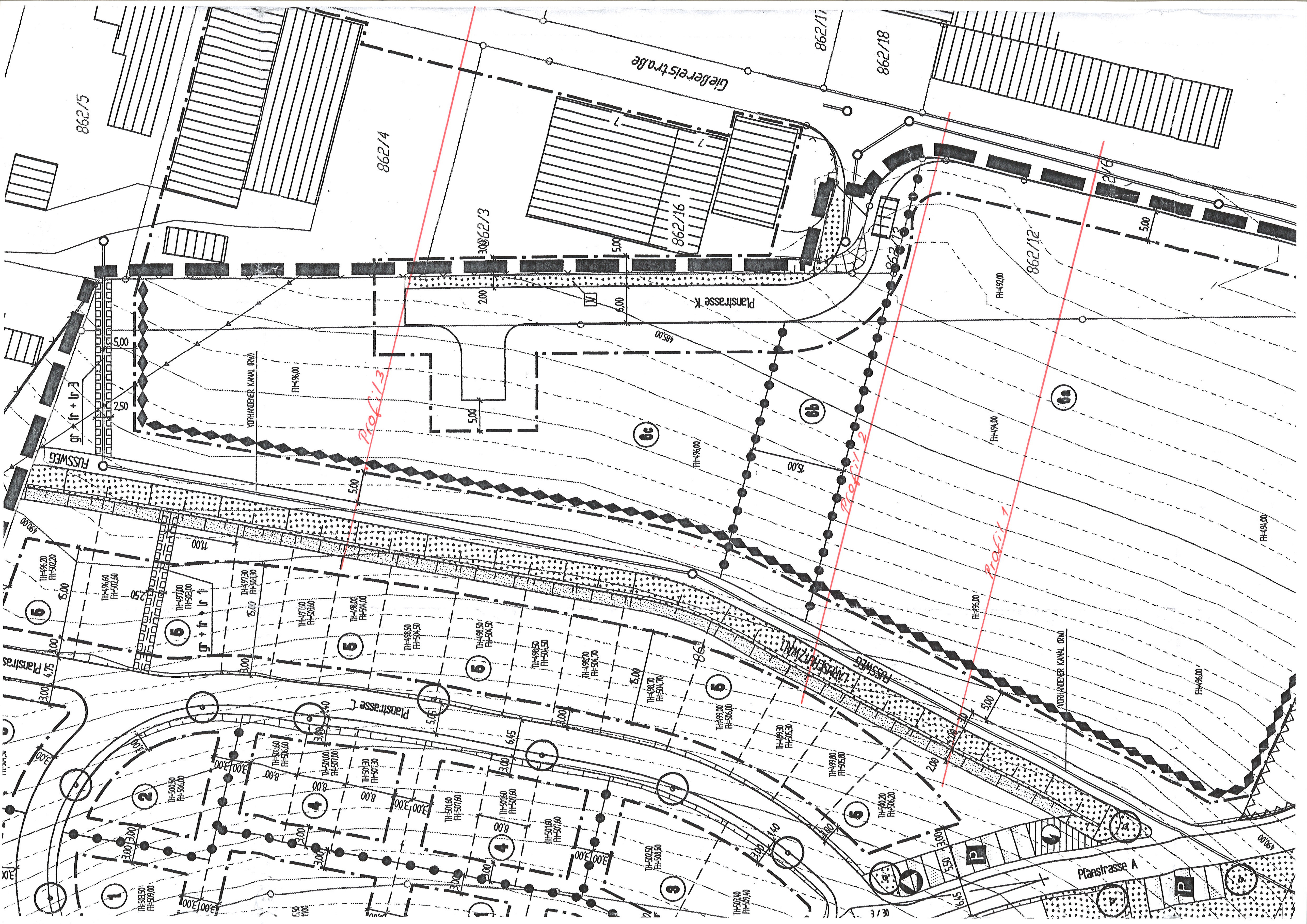
zum Bebauungsplan „Burghalde“

Definition und Abgrenzung
von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Branchen

Als typische innenstadtrelevante Branchen, die maßgeblich zur Nutzungsvielfalt und Attraktivität von zentralen Lagen beitragen und bei denen i.d.R. durch eine räumlich konzentrierte Lage positive Agglomerationseffekte (z.B. Möglichkeiten von Verbundkäufen) auftreten, sind anzuführen:

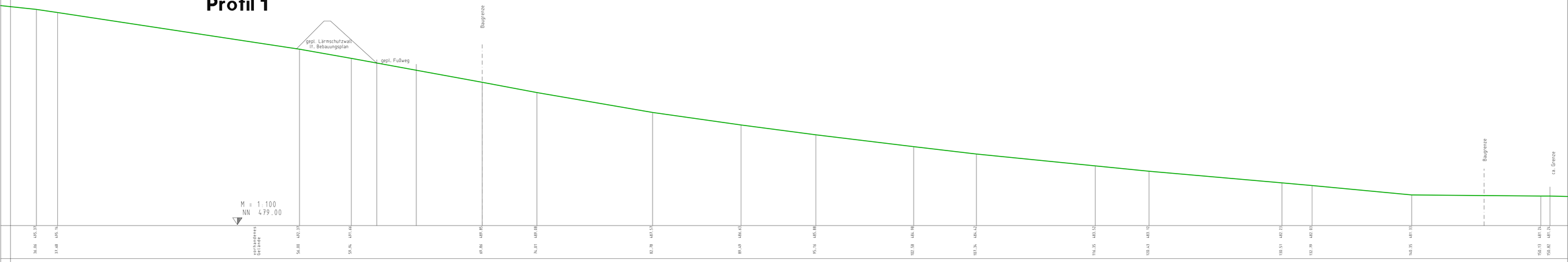
Innenstadtrelevante Branchen

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Drogerie- (u.a. Wasch- und Putzmittel), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Blumen, Tiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel, Zooartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren; Orthopädie
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Devotionalien
- optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren/Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalienhandel (u.a. bespielte und unbespielte Tonträger)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräte und Videozubehör
- Waffen und Jagdbedarf/Jagdbekleidung

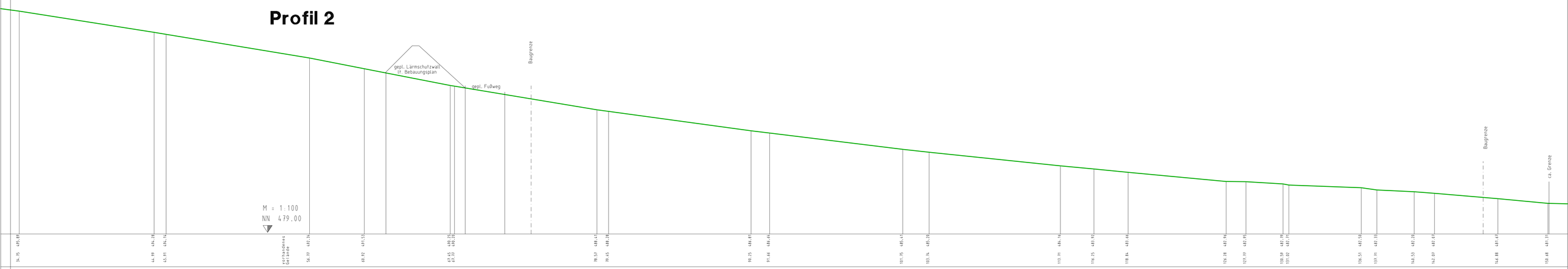


Gießereistraße
862/5
862/4
862/3
862/16
862/17
862/18
862/12
Planstrasse K
Planstrasse C
Planstrasse A
FUSSWEG
VORHANDENER KANAL (RW)
Profil 1
Profil 2
Profil 3
6a
6b
6c

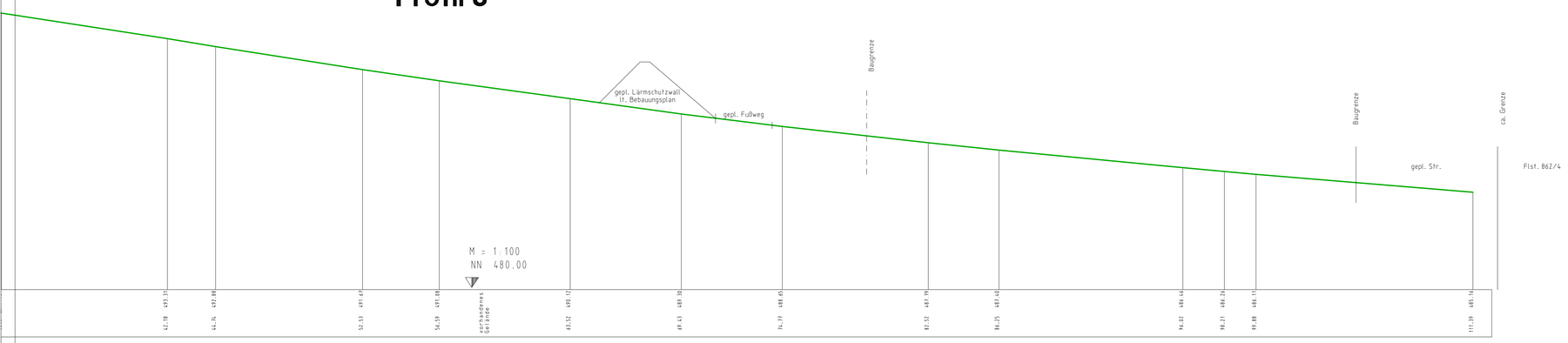
Profil 1



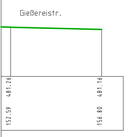
Profil 2



Profil 3







LAGE:

Gemeinde : Stockach
Gemarkung : Stockach
Landkreis : Konstanz

ANTRAGSTELLER:

Anerkannt: .....

PROJEKT :

Burghalde

MASS-STAB :

1:100

PLAN :

Profile 1-3

Die Darstellung entspricht dem Planungsbedarf

VERMESSUNGSBÜRO
KREUZ
Dipl.Ing.(FH) Rudolf Kreuz
Heideweg 3
78333 Stockach
Fon 07771/9316-0
Fax 07771/9316-21

Antrag Nr.	B98kGP
Name/Plot	PPL00201PLT
Bearbeiter	EP
CAD-System	CARD/1

Stockach **14.4.2011** PLANFERTIGER : .....

CARD/1
