

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hochacker-Breite" der Stadt Stockach, OT Raithaslach (Landkreis Konstanz)

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die am östlichen Ortsrand gelegene Freifläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Zu berücksichtigen ist insbesondere die vorhandene Bebauung im Süden an der Konradstraße, der Haselhain im Westen und die Topographie des Geländes.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des Areals unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte geschaffen werden. Außerdem ist eine künftige Erweiterung des Planungsgebietes zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ortsrandlage, der erforderlichen grünordnerischen Einbindung des Baugebietes und den geplanten ökologischen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan für das Gebiet erarbeitet, der Bestandteil der Satzung ist.

2. Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach nur teilweise als Wohngebiet ausgewiesen - mit den an der Kreisstraße K 6177 gelegenen Bauflächen. Die restlichen Flächen werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB als Wohnbauflächen ausgewiesen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha. Es wird begrenzt im Westen durch den vorhandenen Haselhain. Im Süden bildet die Konradstraße die Grenze, im Osten wurden Teilflächen östlich des Feldweges in das Planungsgebiet einbezogen.

Einbezogen wurden somit die Flst.Nrn. 291/1 (Rathaus) und Teilflächen des Flst.Nr. 291, 296 (Straße), 297/1 und der nördliche Gehweg der Konradstraße K 6177.

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden ca. 18 Baugrundstücke auf dem Grundstück nördlich der Kreisstraße K 6177 (Ortsdurchfahrt) ausgewiesen.

Die Bebauung an dem Südhang gliedert sich in 3 Nutzungszonen:

Im Norden werden als Ortsrand Einzelhäuser ausgewiesen. Die Grundstücke mit ca. 600 - 700 m² werden vom Süden erschlossen (Planstraße C). Deshalb werden auch die Garagen / Carportstandorte im Süden der Grundstücke nahe der Straße festgesetzt um eine aufwendige private Erschließung auf den Baugrundstücken zu vermeiden. Durch die Ausweisung einzelner Baufelder werden Freiflächen (Grün, Sichtverbindungen) erhalten. Am nördlichen Rand wird ein Pflanzstreifen zur äußeren Eingrünung vorgesehen.

Im Zentrum werden Doppelhäuser bzw. eine kleine Hausgruppe ausgewiesen. Sie werden von Norden erschlossen. Mit Grundstücksgrößen von 300 - 450 m² wird dieser Bereich stärker verdichtet wobei aber Zasuren zu erhalten sind.

Im Süden, im Anschluß an die Konradstraße, wird im Westen das Rathaus mit einbezogen und als Gemeinbearfsfläche - Verwaltung - ausgewiesen. Ein großes Baugrundstück mit ca. 1.700 m² wurde bereits mit 2 im Winkel angeordneten Einzelhäusern bebaut. Zwei weitere große Baugrundstücke mit weit gefaßten Baugrenzen ermöglichen auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern oder alternativ von Doppelhäusern.

Damit wird ein differenziertes Angebot an Bauplätzen sowohl bezüglich der Grundstücksflächen wie auch der zulässigen Bauweise (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) bereitgestellt.

Um sicherzustellen, dass eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes nicht stattfindet, wird die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten begrenzt. Damit kann der für den ruhenden Verkehr erforderliche Flächenanspruch kalkuliert und begrenzt werden. Die Erstellung von zahlreichen kleinen Wohnungen mit dem Flächenbedarf für Stellplätze würde die beabsichtigte Eingrünung der Freiflächen, die Minimierung der Bodenversiegelung und die möglichst flächensparend konzipierten Planstraßen nicht mehr zulassen.

Durch die Trassenführung der neuen Erschließungsstraßen wird von Beginn an ein abwechslungsreicher Straßenraum geschaffen (Versätze, Verschwenkungen). Der Straßenraum längs der Planstraße C wird gegliedert durch Erweiterungen mit kleinen Platzanlagen im Bereich der Anschlüsse von Planstraße A und B.

Die Bebauung erfolgt dabei unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- Gebäudeorientierung überwiegend nach Süden.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Damit kann auch im Gebäude eine energetisch günstige Zonierung der Räume realisiert werden (Nebenträume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch die Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Zulassen von Dachbegrünungen auf Carports / Garagen zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Muldensystem längs der Straßen und auf öffentlichen Grünflächen
Dieses System wird angelegt um die anfallenden Oberflächenwasser abzuleiten und dabei eine möglichst große Menge zurückzuhalten. Das Grabensystem mündet über Mulden (Absetzbecken) in die Kanalisation.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Intensive äußere Eingrünung des Planungsgebietes im Norden.
- Intensive innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas sowohl im Bereich der Straßenflächen wie auf den Privatgrundstücken.
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Westen als Distanzzone zu der Haselhecke.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch das sparsam ausgewiesene befestigte Straßennetz. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind sowohl im öffentlichen Bereich wie auch auf den Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Reduzierung des Flächenverbrauches durch die Ausweisung verdichteter Bauformen im Zentrum des Planungsgebietes mit hoher Qualität durch die Schaffung individueller Freiräume. Damit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert.

Um bereits im Vorfeld die geplante Oberflächenwasserableitung und mögliche Versickerung zu prüfen wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt. Die gewonnenen Angaben zum Grundwasserfluß, Bodenaufbau und Beschaffenheit dienen den Bauherren als Grundlage, sichern aber auch die Realisierung der Entwässerungskonzeption für das Regenwasser. Das Ingenieurgeologische Gutachten vom 24.02.1997 wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Die errechneten Durchlässigkeiten der Böden und deren praktisch unvorhersehbar wechselnde Verbreitung zeigen, daß die Versickerung von Oberflächenwasser in flach angelegten Rinnen o.ä. schwierig sein wird, da die Wasserdurchlässigkeit für technisch sinnvolle Versickerungsanlagen eigentlich schon zu gering ist. Günstige Flächen müßten durch weitere, engständig verteilte Bohrungen erkundet werden.

Die Festsetzungen im Planungsgebiet werden differenziert getroffen. Durch die verbindliche Festsetzung von Zufahrtsbereichen und Garagenflächen lassen sich die weitgehend straßenbegleitend geführten Entwässerungsgräben realisieren und gegenseitige Beeinträchtigungen benachbarter Anwesen reduzieren. Eine Realisierung entsprechend der Planung wird sichergestellt.

Ebenfalls der Sicherung der Planungskonzeption dient die Vorgabe der Garagenstandorte und die differenziert festgesetzte zulässige Bauweise.

Die Bebauung wird überwiegend 1 ½ - 2 - geschossig konzipiert. Für die geplanten Doppelhäuser und Hausgruppen wurden die zulässigen Traufhöhen erhöht, um bei den relativ kleinen überbaubaren Grundflächen eine gute Ausnutzung des Obergeschosses (keine Dachschrägen) zu ermöglichen. Die Einzelhäuser im Norden treten zur Landschaft hin (Norden) nicht 2-geschossig in Erscheinung (Hanglage).

Neben den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Bereichen werden zusätzlich Flächen für die Anlage von Garagen / Carports ausgewiesen. Darüberhinaus sind nur Stellplätze zulässig.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes im Baugebiet ist im Nordosten des Planungsgebietes vorgesehen.

Die Realisierung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Eine künftige Erweiterung in Richtung Osten wird durch entsprechende Anschlüsse gesichert.

5. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die notwendigen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt und soweit erforderlich auch in den "Zeichnerischen Teil" eingearbeitet.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung von 2 "Stichstraßen" (Planstraße A + B) an die Konradstraße und Im Dobel. Zwischen diesen "Stichstraßen" wird eine Verbindung mit teilweise nur 3,50 m Breite hergestellt, so daß eine Ringerschließung entsteht. Diese Erschließung wurde gewählt, um auf umfangreiche Wendeflächen verzichten zu können. Die eingeplanten Straßenverschwenkungen und Einengungen unterstützen die vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung, gegebenenfalls in Teilen als "Spielstraße" und begünstigen eine abwechslungsreiche Raumbildung.

Auf die Anlage von separaten Gehwegen wird verzichtet.

Eine Anbindung des Feldweges (Grasweg) im Nordosten ist weiterhin vorgesehen.

Im Westen ist eine Erweiterung des Straßenraumes als Wendefläche (flacheres Gelände) vorgesehen. Sie ist ausgelegt für 2-achsige Müllfahrzeuge.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Zufahrtsbereiche werden festgelegt um eine Realisierung der Konzeption zu sichern und Überquerungen der Grünflächen (Gräben) zu begrenzen.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen wird erhöht, da das Baugebiet nur unzureichend von dem ÖPNV erschlossen ist und die minimierten Straßenbreiten eine Parkierung längs der Straßen aus Sicherheitsgründen nicht zulassen.

Im öffentlichen Straßenraum werden öffentliche Stellplätze mit wasser-durchlässigen Materialien angelegt.

Die Einmündung Im Dobel - Konradstraße wird ausgebaut. Hierfür wird ein Teil von Flst.Nr. 297/1 in Anspruch genommen. Die Planungen sind mit dem Straßenbauamt Konstanz abzustimmen und genehmigen zu lassen. Vor Baubeginn muß mit dem Landkreis eine Vereinbarung über den Bau und die Unterhaltung vorgenannter Ausschlüsse abgeschlossen werden (§§ 17, 18 StrG).

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über ein aufzubauendes Leitungsnetz mit Anschluß an die vorhandene Leitung in der Konradstraße.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt weitgehend über ein längs der Straßen angelegtes Mulden-System. Das Wasser wird über Absetzbecken der Kanalisation zugeleitet soweit es in den Gräben nicht zur Versickerung / Verdunstung gebracht wurde. Voraussichtlich ist die Verlegung neuer Leitungen in der Konradstraße erforderlich.

Bei Anschluß der Leitungen an Leitungen der K 6177 ist vor Baubeginn ein Nutzungsvertrag mit dem Landkreis abzuschließen.

Zur Sicherung der Wasserversorgung wird eine Ringleitung in den öffentlichen Straßen aufgebaut.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Aufbau eines Kabelnetzes in den öffentlichen Straßen. Eine Trafostation kann gegebenenfalls im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 1,84 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,25 ha
Gemeinbedarfsfläche (Rathaus)	ca. 0,14 ha
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,22 ha
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,23 ha
- Entwässerungsgräben incl. Zufahrten	ca. 0,09 ha
- Kinderspielplatz	ca. 0,06 ha
- Pufferzone	ca. 0,08 ha

Planungskonzept (Neubebauung):

Einzelhäuser:	9 St. auf ca. 6.000 m ² Grundstücksgröße ca. 600 - 800 m ² (Ø = ca. 666 m ²)
Doppelhaushälften:	8 St. auf ca. 3.450 m ² Grundstücksgröße ca. 300 - 480 m ² (Ø = ca. 430 m ²)
Hausgruppen / Reihenhäuser	3 St. auf ca. 1.200 m ² Grundstücksgröße ca. 300 - 450 m ² (Ø = ca. 400 m ²)

8. Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Stockach.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für

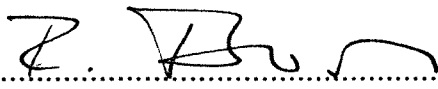
Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

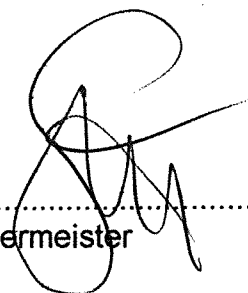
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 18.08.1998
geändert: 08.02.1999

Stockach, den 16. JUNI 1999

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Bürgermeister

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hochacker-Breite" der Stadt Stockach, OT Raithaslach
(Landkreis Konstanz)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt mit max. 2 Wohnungen.

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Anlagen zulässig die dem Nutzungszweck gemäß Einschrieb (Verwaltung) dienen.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

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

Für kleine Grundstücke im WA⁵ (unter 400 m²) kann im Einzelfall als Ausnahme die GRZ und GFZ gegenüber den Planeinträgen erhöht werden bis auf max. GRZ = 0,35, GFZ = 0,6

Für kleine Grundstücke im WA⁶ (unter 400 m²; z.B.: Reihenmittelhäuser) kann im Einzelfall als Ausnahme die GRZ und GFZ gegenüber den Planeinträgen erhöht werden bis auf max. GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

4.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

4.2.1 Die max. zulässige Traufhöhe -TH- (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf NN festgesetzt.

4.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe -FH- wird gemäß den Eintragungen im Plan, bezogen auf NN festgelegt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

Werden als Ausnahme versetzte Pultdächer zugelassen, so darf die Firsthöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkante des Pultdaches) max. 2,50 m über der hergestellten Traufhöhe liegen.

4.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Traufhöhen und Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Ist eine nachbarliche Einigung nicht möglich, so gilt die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe als festgesetzt.

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

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

- 0 - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzelhäuser zulässig
- D - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Doppelhäuser zulässig

5.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

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

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

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

8.1 Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen (Flächen für Garagen) zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen anzulegen.

Abweichend hiervon sind Garagen / Carports und Stellplätze im WA¹, WA² und auf der Gemeinbedarfsfläche generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Tiefgarage nicht über die geplante Geländeoberfläche herausragt.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten.

10. Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1 Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind i.d.R. Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen. Die Bereiche sind zu begrünen und zu möblieren. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

10.2 Längs der Erschließungsstraßen werden die zulässigen Zufahrtsbereiche gemäß den Eintragungen im Plan verbindlich festgesetzt.

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

11.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen (mit Anpflanzungen) werden als "Verkehrsgrün" (öffentlich) ausgewiesen. Die Flächen sind mit Sträuchern, Stauden oder Kräutern zu bepflanzen, die nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante hinausragen. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume.

11.2 Die öffentlichen Grünflächen - Entwässerung (E) längs der Erschließungsstraßen dienen der Anlage von offenen Gräben / Mulden etc. zur Aufnahme und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser (Regenwasser). Zufahrten zu den Grundstücken können an den gekennzeichneten Stellen (Zufahrtsbereiche) über die offenen Mulden der Entwässerungsgräben geführt werden (Breite max. 6,0 m). Die Entwässerungsmulden sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 13.6 anzulegen und zu unterhalten.

11.3 Die öffentlichen Grünflächen im Westen dienen der äußeren Eingrünung des Planungsgebietes und als Distanzzone zu der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Haselhecke. Über sie werden auch öffentliche Entwässerungsgräben geführt. Die Pufferzone entlang der Haselhecke ist entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 15.0 anzulegen und zu unterhalten.

11.4 Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten wird ein Kinderspielplatz angelegt mit Spielgeräten, Geländemodellierungen etc. Er ist entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 13.5 zu begrünen.

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

Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen der Baugrundstücke mit einem Leitungsrecht (lr) zu Gunsten der Erschließungsträger belastet.

13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 13.1 Baumpflanzungen mit Standortbindung (s. Ziff. 2.1 GOP-Maßnahmenplan)
Im öffentlichen Straßenraum und teilweise in den privaten Grundstücken entlang der Straße sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume (StU 18/20; 4xv.) gemäß Artenliste zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen, die sich aus Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Anordnung der Stellplätze ergeben, sind zulässig. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Für die innerhalb von befestigten Flächen vorgesehenen Laubbäume sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben anzulegen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden.
- 13.2 Baumpflanzungen mit Standortvorschlag (s. Ziff. 2.2 GOP-Maßnahmenpl.)
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.
- 13.3 Begrünung unbebauter Flächen (s. Ziff. 2.4 GOP-Maßnahmenplan)
Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.
- 13.4 Gehölzstreifen im Norden (s. Ziff. 2.3 GOP-Maßnahmenplan)
Der 5,00 m breite Gehölzstreifen im Norden 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 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.
- 13.5 Kinderspielplatz (s. Ziff. 2.5 GOP-Maßnahmenplan)
An der Grenze nach Norden und entlang des Wirtschaftsweges sind großkronige Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

- 13.6 Entwässerungsmulden (s. Ziff. 2.6 GOP-Maßnahmenplan)
Die offenen Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind mit einem extensiven Grasgemisch einzusäen und möglichst extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemittel und Herbiziden sind zu untersagen, ebenfalls die Verwendung von Tausalzen bei den an 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.

14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
(s. Ziff. 3.0 GOP-Maßnahmenplan)

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

15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(s. Ziff. 4.0 GOP-Maßnahmenplan)

Grasrain als Pufferzone zur Haselhecke

Entlang der Haselhecke ist eine mind. 5 Meter breite Pufferzone einzurichten. Der Mutterboden ist abzuschieben, um einen artenreichen und vielfältigen Bewuchs zu erzielen. Die Fläche ist mit einem extensiven Gras- / Kräutergemisch (pflegeextensiver 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.

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

Geländemodellierungen bis 1,00 m Aufschüttung und 0,50 m Abgrabungen sowie gemäß den Schemaschnitten - 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 : 2 und flacher) anzupassen.

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

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

18. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 13.1, 13.2, 13.4, 13.5, 13.6, 14 und 15 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, Planungsrechtliche Festsetzungen 13.1 und das Verkehrsgrün, Planungsrechtliche Festsetzung 11.1 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

19. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

19.1 Fassaden

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

20. Dachgestaltung

20.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird für Satteldächer gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

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

Versetzte Pultdächer können südlich der Planstraße C als Ausnahme zugelassen werden, wenn Gebäude nach Niedrigenergiestandard (NEH) errichtet werden. Die Dachneigung darf dann 15°-22° betragen. Die festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen sind einzuhalten.

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.

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

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

20.2 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge 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.

20.3 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen gesamten Wandlänge zulässig.

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

21. Nebengebäude und Garagen

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

21.2 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.

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

22. Anzahl der Stellplätze oder Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für Einfamilienhäuser auf zwei Stellplätze; für Zweifamilienhäuser je Wohnung und unabhängig von ihrer Größe (Wohnfläche) auf 1,5 Stellplätze erhöht.

23. Gestaltung der unbebauten Flächen

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

23.2 Reduzierung der befestigten 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 Feldwege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

23.3 Festsetzung von offenen Entwässerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage offener Entwässerungsmulden vorzusehen. Über diese Mulden wird das anfallende Regenwasser aus den Grünflächen und Wegen gesammelt und über ein Absatzbecken in die Kanalisation in den geplanten Wohnstraßen eingeleitet soweit das Wasser weder versickert noch verdunstet.

- 23.4 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.
- 23.5 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 (ausgenommen Hochstämme).
24. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt oder versickert noch verwendet werden kann, ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Es kann auch - wenn ein direkter Anschluß möglich ist - in das Muldensystem in der öffentlichen Grünfläche (Grünzug) eingeleitet werden.

Einfamilienhäuser sollten mit Zisternen mit mind. 4,5 m³, Mehrfamilienhäuser mit Zisternen mit mind. 9 m³ ausgestattet werden.

C Hinweise

1. Erschließungsmaßnahmen

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

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2. Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das LDA hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall mit dem Landesdenkmalamt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Baugrund

Bezüglich des Baugrundes wird auf das ingenieurgeologische Gutachten für das Baugebiet vom 24.02.1997 verwiesen.

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.

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.

11. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg vom 24.06.1991 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.

12. Weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung

12.1 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.

12.2 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.

D 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
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	- Bibernellrose

Heimische Stauden

Hedera helix

- Efeu

Gräserarten

Vinca minor

- Immergrün

Nepeta-Arten

- Katzenminze

Kräuterarten

Ajuga reptans

- Kriechender Günsel

Geranium-Arten

- Strochschnabel

etc.

Kletterpflanzen

Humulus lupulus

- Hopfen

Polygonum aubertii

- Schlingenknöterich

Ungefüllte Kletterrosen

Lonicera periclymenum

- 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,

Freiburg, den 15.12.1998
geändert: 08.02.1999

Stockach, den 16. JUNI 1999

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Bürgermeister

