

Stadt Stockach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„VORDERER KÄTZLEBERG“

vom 24.07.2013 / 17.06.2015

Redaktionell ergänzt am 10.09.2013

rechtskräftig: 25.10.2013 / 26.06.2015

Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 **Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357). Zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,73).

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzenliste

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung
- Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, 365° freiraum+umwelt, Stand 18.06.2012
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG, 365° freiraum+umwelt, Stand 05.07.2012
- Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, Stand 18. Juli 2013
- Beispielhafte Systemschnitte zum Bebauungsplan „Vorderer Kätzleberg“, Stand 22.07.2013

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment gem. Ziff. A1.2.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

A1.2 Liste der innenstadtrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach nach CIMA 2008

⁷Die Formulierung der Sortimente erfolgt in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden. Die angeführten Ergänzungen in kursiver Schrift haben lediglich erläuternden Charakter.

CIMA Warengruppe	Sortimente ⁷	WZ-Nummern
Lebensmittel- und Reformwaren	Nahrungsmittel, Tabakwaren (auch Reformwaren)	47.2

Gesundheits- und Körperpflege	Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel) Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel)	47.73.0 47.75
restlicher kurzfristiger Bedarf	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1
Gesundheits- und Körperpflege	medizinische und orthopädische Artikel kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	47.74 47.75
Bekleidung, Wäsche	Bekleidung (u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware)	47.71
Schuhe, Lederwaren	Schuhe und Lederwaren	47.72
Uhren, Schmuck, Optik	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck Augenoptiker	47.77 47.78.1
Bücher, Schreibwaren	Bücher und Fachzeitschriften Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.61 47.62.2
Elektrowaren	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte) Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör Foto- und optische Erzeugnisse Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	47.54 47.43 47.78.2 47.41 47.42
Sportartikel	Sportartikel (inkl. Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf, ohne Großgeräte und Campingmöbel)	47.64.2
Spielwaren	Spielwaren	47.65
Hobbybedarf	Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	keramische Erzeugnisse und Glaswaren Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.59.2 47.48.3
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche)	47.51
Baumarktspezifische Sortimente	Haushaltsgegenstände	47.59.9
Sonstiges	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (nur Heim- und Kleintierfutter)	47.76.2

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe** (FH max.), der **maximalen Wandhöhe** ^{einseitig} (WH max.), der **maximalen und minimalen Gebäudehöhe** (GH max. und GH min.) in Verbindung mit der festgesetzten **Bezugshöhe** (BZH) (vgl. Ziff. A3 Höhenlage) und der **maximalen Gebäudehöhe über N.N.** (GH max. ü. N.N.) entsprechend den Planeinschrieben.

Für die Gebiete (A), (B), (B1), (C) und (C1) gilt gemäß Planeinschrieb:

Die maximale **Firsthöhe** (FH max.) bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) (vgl. Ziff. A3) und dem First gemessen.

Die maximale **Wandhöhe** ^{einseitig} (WH max.) wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) (vgl. Ziff. A3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen. Die festgesetzte Wandhöhe muss mindestens an einer Fassadenseite des Gebäudes eingehalten werden.

Für die Gebiete (D) und (E) und (E1) gilt gemäß Planeinschrieb:

Die **maximale und die minimale Gebäudehöhe** (GH max. und GH min.) wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) (vgl. Ziff. A3) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen.

Für das Gebiet (F) gilt gemäß Planeinschrieb:

Die maximale **Gebäudehöhe über N.N.** (GH max. ü. N.N.) wird in Metern über Normalnull festgesetzt. Also oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes, der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

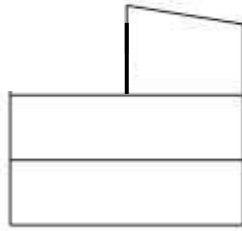
A2.2 Oberste Geschosse als Staffelgeschoss und Rücksprünge zu den darunterliegenden Geschossen

Wird das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss sondern mit Rücksprüngen zur Fläche des darunterliegenden Geschosses (Staffelgeschoss) ausgebildet gilt:

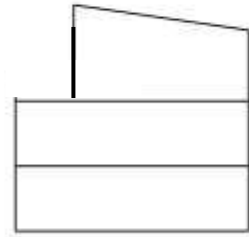
Die oberste Geschossfläche bei zurückversetzten Obergeschossen, darf maximal weniger als $\frac{3}{4}$ der darunterliegenden Geschossfläche einnehmen. Minimal muss $\frac{1}{2}$ der darunterliegenden Geschossfläche überbaut werden (siehe beispielhafte Systemskizze, S. 7).

In den Gebieten (B), (B1) und (C) dürfen Obergeschosse ausschließlich von der südlichen Gebäudefassade zurückversetzt werden.

Beispielhafte Systemskizze:



Oberstes Geschoss mit minimal $\frac{1}{2}$ der darunterliegenden Geschossfläche



Oberstes Geschoss mit maximal weniger als $\frac{3}{4}$ der darunterliegenden Geschossfläche

A3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Bezugshöhe (**BZH**) ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe der Erschließungsstraße, für Eckgrundstücke gilt die maßgebliche Erschließungsstraße laut Planeintag.

Die **Bezugshöhe BZH 1** wird für die maximale Firsthöhe (FH max.) auf **6,00 m unter** der Oberkante der Erschließungsstraße (für Eckgrundstücke siehe Planeintag) festgesetzt. Für die festgesetzte maximale Wandhöhe einseitig (WH max.) gilt die maßgebliche Erschließungsstraße als Bezugshöhe.

A4 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise,
- ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser,
- E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser,
- a₁: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit einer Längenbeschränkung: maximale Gebäudelänge 17.00 m,
- a₂: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit einer Längenbeschränkung: maximale Gebäudelänge 30.00 m.
- a₃: abweichende Bauweise: Gebäudelänge über 50 m zulässig.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

A6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

A7 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

- St: Offene Stellplätze zulässig
- Ga: Garagen zulässig

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen zulässig, soweit der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 2,00 m beträgt. Überdachte Stellplätze („Carports“) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze und Tiefgaragen (vgl. Ziffer A5) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

A8 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, soweit der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 2,00 m beträgt.

Im Plangebiet werden, wenn es sich um Gebäude handelt, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 1 und größtmäßig auf 25 m³ Bruttorauminhalt begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A9 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A10 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Polizei, Landwirtschaftsamt und Schule für Landwirtschaft“ vereinbar sind.

A11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

A12 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A12.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plan festgesetzt.

A12.2 Private Verkehrsfläche

Private Verkehrsflächen sind im Plan festgesetzt.

A13 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

A14 Grünfläche: Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- naturnaher Erholungsbereich,
- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze- und Wiesenflächen.

In der öffentlichen Grünfläche sind Spielbereiche und Fußwege, Versorgungseinrichtungen für elektrische Anlagen, wie Verteilerschränke und Umspannstationen, zulässig.

A15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A15.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Die im Bereich der Schutzzonen des Wasserschutzgebiets TB Entlesee (Dill-Brunnen) liegenden Grundstücke sind im Planteil gekennzeichnet. Hier sind Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze wasserdicht zu befestigen (Beton oder bituminös), durch wasserleitende Elemente (Rinnen, Bordsteine) gegen Grünflächen bzw. nicht auf diese Weise dicht befestigte Flächen abzugrenzen, mit Gefälle und Einläufen zu versehen und in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entwässern.

Im übrigen Plangebiet ist der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener privater Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. herzustellen.

A16 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR1, LR2 und LR3:

Die eingetragene Leitungsrechte (LR1, LR2 und LR3) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

A17 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A17.1 Passiver Lärmschutz: Lärmpegelbereich III / Lärmpegelbereich IV DIN 4109

Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden an deren Fassaden, wie im Planteil festgesetzt, die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden (Lärmpegelbereiche III und IV), sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise" auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise" nachzuweisen. Die dort hinterlegten Untersuchungsverfahren sind anzuwenden.

Die im Planteil festgesetzten Überschreitungsbereiche entsprechen dem schlimmsten Fall. Für die genaue Einstufung der einzelnen Stockwerke in die entsprechenden Lärmpegelbereiche wird auf die Schalltechnische Untersuchung Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, Stand 18.07.2013 verwiesen.)

A18 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A18.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 6,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen, welche größer als 6 Stellplätze sind, sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 m² Fläche muss gewährleistet sein.

A19 Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

A19.1 Passiver / aktiver Lärmschutz östlich des geplanten Kreisverkehrs

Bei den von den Verkehrslärmimmissionen betroffenen Gebäudeseiten, entlang der Winterspürer Straße, östlich des geplanten Kreisverkehrs (siehe Planzeichnung), sind bei der Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, o. ä.) die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die dort hinterlegten Untersuchungsverfahren sind anzuwenden.

(vgl. Schalltechnische Untersuchung Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, Stand 18.07.2013)

Von der Schalltechnische Untersuchung Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, Stand 18.07.2013 zu Grunde gelegten Lösung durch passive Lärmschutzmaßnahmen für diesen Bereich kann abgewichen werden, wenn durch Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Schalltechnische Untersuchung Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, Stand 18.07.2013 unterstellte Dämmwirkung auch für die hinter liegende Bebauung nicht reduziert wird.

Eine mögliche aktive Maßnahme darf eine maximale Höhe (gemessen ab der Oberkannte der maßgeblichen Erschließungsstraße) von 2,00m nicht überschreiten und muss aus Schall absorbierenden Materialien hergestellt werden.

Wegen der Schutzwirkung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird auf die Schalltechnische Untersuchung Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, Stand 18.07.2013 verwiesen. Das Gutachten kann bei der Stelle eingesehen werden, bei der der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten ist.“

A19.2 Emissionskontingente

Bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche (Flurstück Nr. 481), werden für diese Teilfläche folgende Emissionskontingente Festgesetzt:

Emissionskontingent Tag L_{WA} kleiner/gleich 57 dB(A)

Emissionskontingent Nacht L_{WA} kleiner/gleich 42 dB(A)

Die Berechnung der Emissionskontingente ist im Untersuchungsverfahren nach Din 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchzuführen.

(Es wird auf die Schalltechnische Untersuchung Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, Stand 18.07.2013 verwiesen.)

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind nur Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachform können zugelassen werden:
für untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc., für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

Dachdeckung

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern muss ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind angepasst sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Länge zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Giebel mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

B2 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2,00 m² und nur bis zur Höhe der Traufe bzw. maximalen Wandhöhe und auf den dafür festgesetzten Flächen für selbständige Werbeanlagen zulässig.

Selbstständige Werbeanlagen

Selbstständige Werbeanlagen sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Dort ist maximal **ein Werbepylon (WP)** mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante des geplanten Geländes.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Die zulässige Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,20 m begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. die geplante Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

B3.2 Stützmauern

Oberirdische Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurückzusetzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Sandstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m des natürlichen Gelände-
verlaufs sind nicht zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologischen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref.26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb des Bebauungsplangebietes zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

C3 Altlasten

Beim Plangebiet handelt es sich, um das ehemalige Betriebsareal der Firma Rheinmetall Soldier Electronics (ehemals Contraves). In der Vergangenheit wurden in diesem Bereich umfangreiche Altlastenerkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Insbesondere wurde von 1993 bis 2007 aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte (LHKW) eine Grundwassersanierung durchgeführt. Seit 2007 besteht ein Monitoring zur Überwachung der LHKW-Gehalte im Schadensbereich sowie im Abstrom.

Im Zuge der Rückbauarbeiten werden weitere Untersuchungen vorgenommen. Bisher konnten keine besondere Auffälligkeiten festgestellt werden.

Sollten beim weiteren Abbruch und den anfallenden Erdarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden (z.B. Bodenverfärbungen, Gerüche etc.) ist zur Klärung der weiteren Vorgehensweise, das Landratsamt Konstanz hierüber zu informieren.

C4 Wasserschutzgebiet

Der westliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb der Schutzzone II B des "Wasserschutzgebiets TB Entlesee (Dill-Brunnen)", der Stadt Stockach.

Auf Basis des Grundwasserschutzes wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Des Weiteren gelten folgende Vorgaben:

- Sämtliche innerhalb der Schutzzone II B auszuführenden Erdarbeiten sollten möglichst während trockener Witterung stattfinden.
- Die Mitarbeiter und Bauarbeiter der Rohbaufirmen sind auf die heikle Lage des Bauvorhabens innerhalb der Wasserschutzzone II B hinzuweisen, weil gerade beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten besondere Vorsicht geboten ist. Das Betanken von Baumaschinen innerhalb der Schutzzone ist nicht erlaubt.
- Gegebenenfalls ist während der Bauarbeiten die Entnahme von Grundwasser aus den beiden Dillbrunnen vorübergehend einzustellen.
- Im Bereich der Schutzzone II B wäre der Betrieb von Gasheizungen zu bevorzugen.
- Innerhalb der Schutzzone II B des Wasserschutzgebiets sind keine Erdreich- und Grundwasserpumpen sowie Erdwärmesonde zulässig.

C5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sollen extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft begrünt werden. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls gewünscht. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

C6 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	27.07.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	27.07.2012 bis 24.08.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	27.07.2012 bis 24.08.2012
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	05.12.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	21.12.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	02.01.2013 bis 04.02.2013
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	02.01.2013 bis 04.02.2013
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	24.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	02.08.2013
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	12.08.2013 bis 12.09.2013
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	12.08.2013 bis 12.09.2013
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften § 10 Abs. 1 BauGB, 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	16.10.2013

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Stockach, den

17.10.2013

Rainer Stolz
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

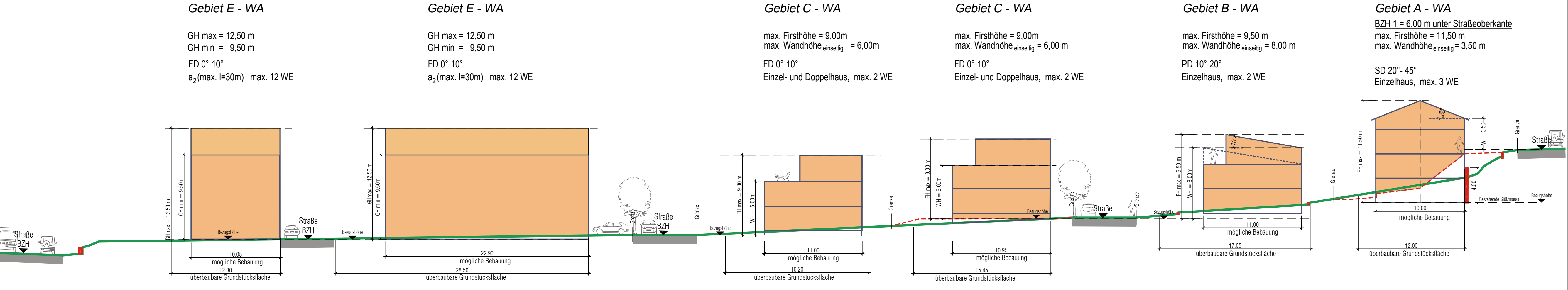
25.10.2013

E ANHANG

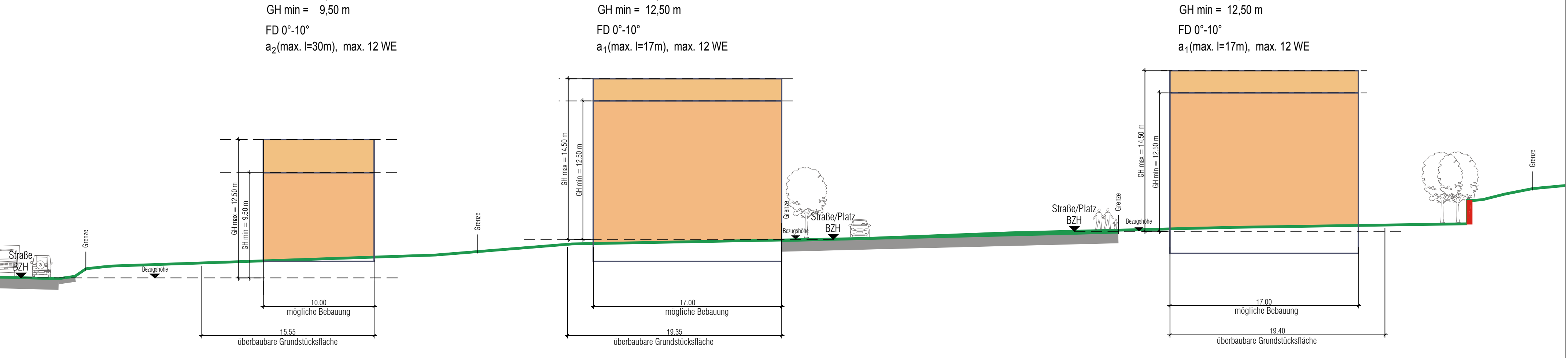
Pflanzliste

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Bäume</i>	<i>Stammumfang mindestens 20/24 im Straßenraum</i>	
	<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
	<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
	<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
	<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holzapfel</i>
	<i>Obsthochstämme in Sorten Stammumfang mindestens 12/14</i>	
	<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
	<i>Crataegus lavalley „Carrierei“</i>	<i>Lederblättriger Weissdorn</i>
	<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Rot-Dorn</i>
	<i>Betula pendula</i>	<i>Trauben-Kirsche</i>
<i>Sträucher</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Gemeiner Hartriegel</i>
	<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuß</i>
	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weissdorn</i>
	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
	<i>Ligustrum Vulgare</i>	<i>Rainweide</i>
	<i>Lonicera Xylosteum</i>	<i>Gemeine Heckenkirsche</i>
	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
	<i>Rosa arrenis</i>	<i>Ackerrose</i>
	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Kleingehölze und Stauden</i>	<i>Hedera helix</i>	<i>Gemeiner Efeu</i>
	<i>Vinca Minor</i>	<i>Immergrün</i>
	<i>Lamium maculatum</i>	<i>Rote Waldnessel</i>
	<i>Tiarella cordifolia</i>	<i>Waldschaumkerze</i>
	<i>Rosa arvensis</i>	<i>Ackerrose</i>
	<i>Rosa Canina</i>	<i>Hundsrose</i>
	<i>Geranium macrorrhizum</i>	<i>Balkan-Storchenschnabel</i>
	<i>Clematis vitelba</i>	<i>Wilder Wein</i>

Schnitt A



Schnitt B



Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	FH max. WH max. GH max. / GH min. GH max. u. N.N.
Grund- flächenzahl	
Bauweise	Dachform
max.Zahl der Wohneinheiten (WE)	

A	WA	FH max. 11,50 m WH max. 3,50 m
0,4		
E	SD 20°-45°	
max. 3 WE		

B	WA	FH max. 9,50 m WH max. 8,00 m
0,4		
E	PD 10°- 30°	
max. 2 WE		

B1	WA	FH max. 9,90 m WH max. 8,40 m
0,4		
E	PD 10°- 30°	
max. 2 WE		

C	WA	FH max. 9,00 m WH max. 6,00 m
0,4		
ED	FD 0°- 10°	
E max. 2 WE D max. 1 WE		

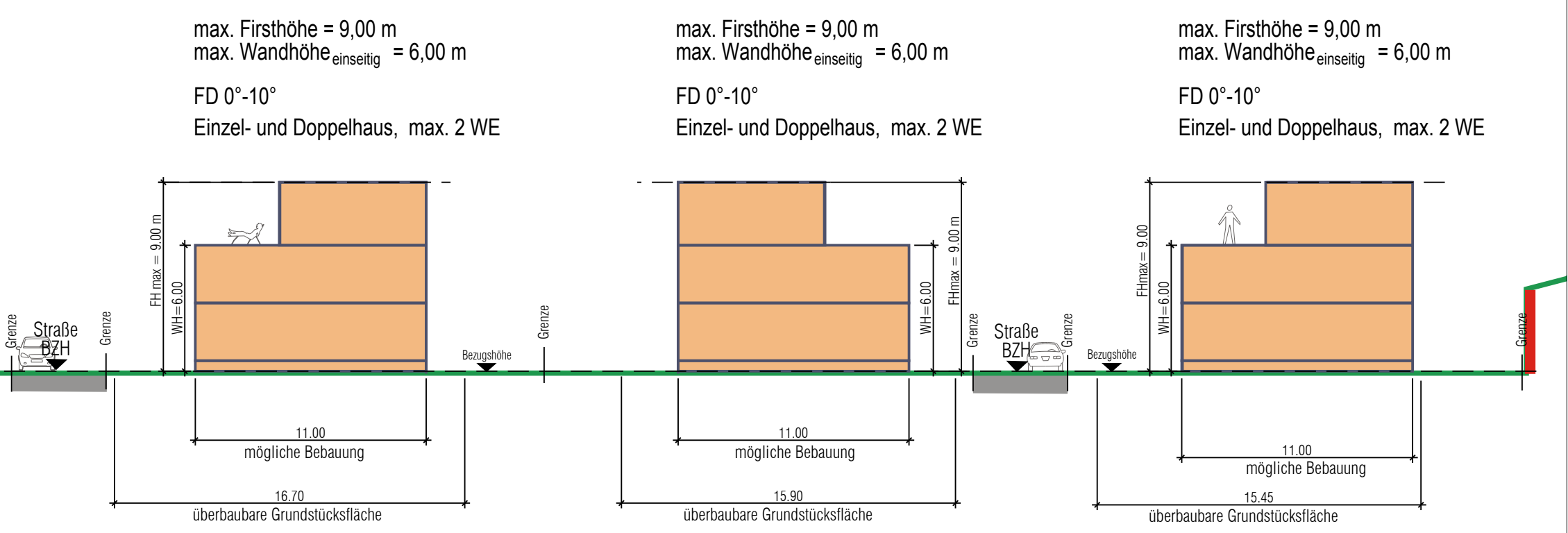
C1	WA	FH max. 9,00 m WH max. 6,00 m
0,4		
ED	FD 0°- 10°	
E max. 2 WE D max. 1 WE		

D	WA	GH max. 14,50 m GH min. 12,50m IV
0,4		
a ₁	FD 0°- 10°	
max. 12 WE		

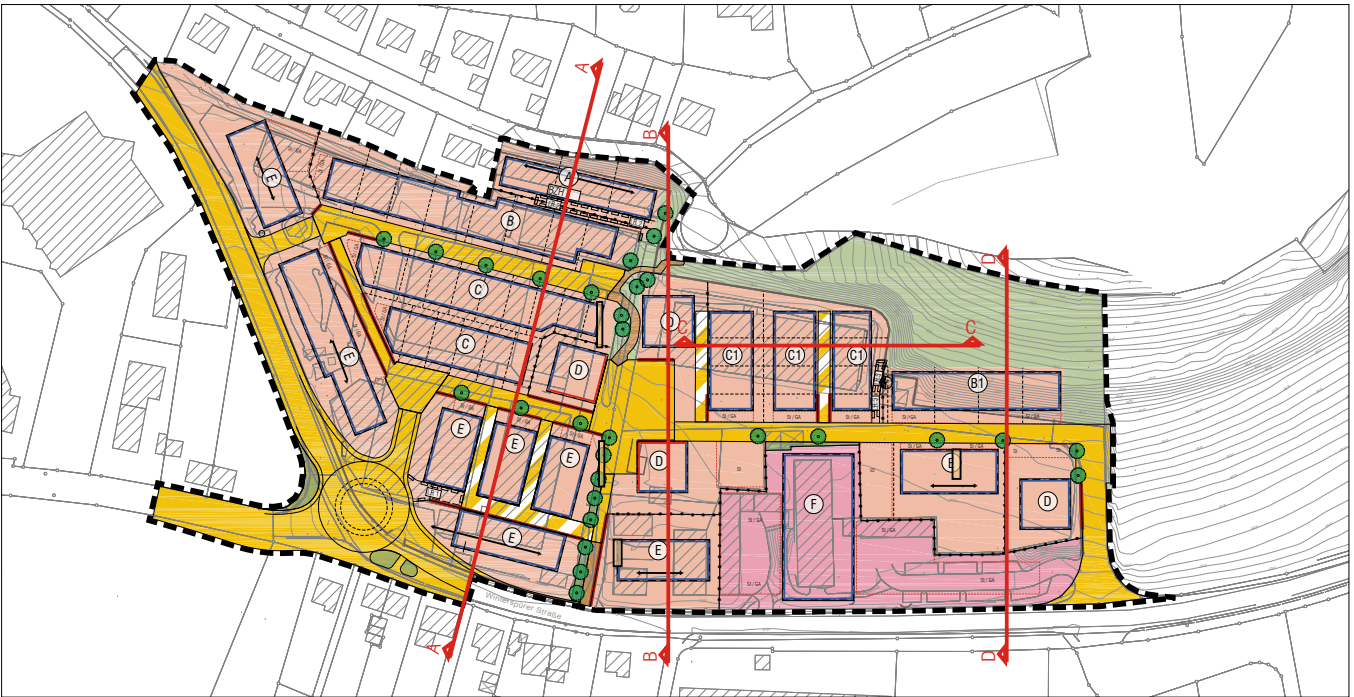
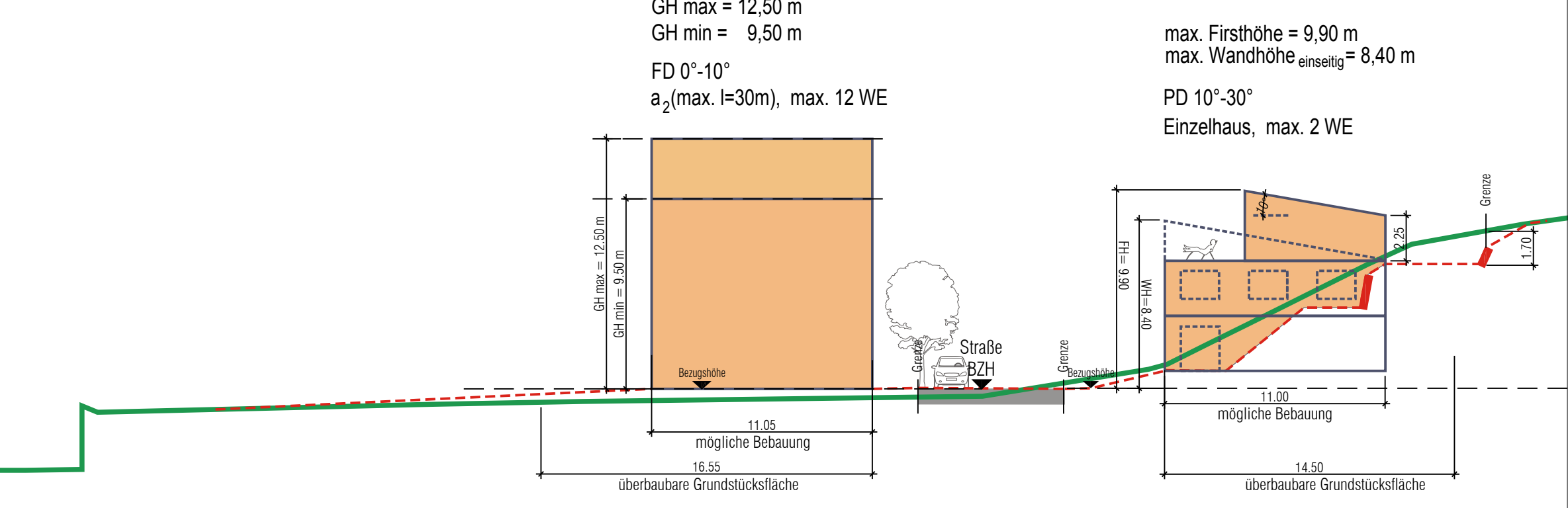
E	WA	GH max. 12,50 m GH min. 9,50m
0,4		
a ₂	FD 0°- 10°	
max. 12 WE		

F	GBD	GH max u. N.N.: 495,00 m
0,6		
0	FD 0°- 10°	

Schnitt C



Schnitt D



Übersicht Schnitte (ohne Maßstab)

Maßstab 1 : 250

Stadt

Stockach

Bebaungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Vorderer Kätzleberg"

Beispielhafte Systemschnitte Höhenentwicklung

Stand 22.07.2013

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schnobelsstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 67-0 · Fax 0711 967 67-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de