



# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## " Kai-Schnabelburg-Reute "

06. Mai 2005

Rechtskräftig:.....

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Kai-Schnabelburg-Reute“  
Stadtteil Espasingen  
Satzung**

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 20. April 2005 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kai-Schnabelburg-Reute“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

### **§ 2 Bestandteile**

Die Satzung besteht aus

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Zeichnerischen Teil M 1 : 1000                          | Stand: 23.07.2004 |
| 2. Schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften | Stand: 22.12.2004 |
| 3. Systemschnitte 1a – 21                                  | Stand: 22.12.2004 |

Beigefügt sind

1. Begründung

Stand: 22.12.2004

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Darüber hinaus wird auf die Ordnungswidrigkeiten gemäß § 213 Abs. 1, Nr. 3 BauGB hingewiesen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stockach, den 21. April 2005



  
Stolz  
Bürgermeister

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Kai-Schnabelburg-Reute" und
  - den örtlichen Bauvorschriften
- der Stadt Stockach, OT Espasingen (Landkreis Konstanz)**

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kai-Schnabelburg-Reute" sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Realisierung des Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand von Espasingen geschaffen werden. Mit der Ausweisung des Baugebietes soll dem dringenden Wohnbedarf an attraktiven Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen werden.

### 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 3 Städtebauliche Konzeption

#### 3.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,50 ha und grenzt im Süden an die Bergstraße, im Westen an den Friedhof und im Osten an die vorhandene Bebauung der Bergstraße. Im Norden wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

#### 3.2 Erschließung

Für das Baugebiet ist ein durchgehendes Erschließungssystem vorgesehen, das sich stark an den Höhenlinien orientiert. Das Baugebiet soll sowohl im Westen wie im Osten an die Bergstraße angebunden werden.

Die Wohnstraße im Innern des Baugebietes ist mit einer Gesamtbreite von 5,05 m und einer Verkehrsberuhigung durch Bauminselformen vorgesehen.

Gleichzeitig wird die Zufahrt und fußläufige Verbindung zum Friedhof verbessert, indem die Zufahrt im westlichen Teil des Planungsgebietes auf eine Gesamtbreite von 5,50 m ausgebaut wird.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt im Westen des Planungsgebietes über die verlängerte Straße zum Friedhof.

Der Hohlweg (Wanderweg) wird erhalten und ins Baugebiet integriert und schafft somit auch weiterhin eine Verbindung vom Wohngebiet zum Außenbereich. Im Kreuzungsbereich mit der Erschließungsstraße wird der Weg entsprechend angepasst.

### **3.3      Bebauung**

Bei der geplanten Bebauung wird eine starke Orientierung an die Höhenlinien bzw. Hangkanten angestrebt. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper wird ein größtmöglicher Anteil an "Durchblicken" in den Talraum erzielt, was die Attraktivität des Baugebiets erhöht.

Es ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen, die die vorhandene Topographie berücksichtigt. Daher wurde auch die Firstrichtung vorgegeben. Geplant ist eine lockere Bebauung mit ausschließlich freistehenden Einzelhäusern bei einer gleichzeitig aber sehr flächensparenden Grundstückseinteilung mit überwiegend kleineren Bauplätzen.

Die Garagen wurden im Hinblick auf die Topographie nahe der Erschließungsstraße angeordnet.

Durch die geplante Grundstücksaufteilung wird eine größtmögliche Süd-/Südwestorientierung ermöglicht, die energieeinsparende Gebäude, Fotovoltaik und solarthermische Nutzung zulässt. Das Baugebiet kann - sofern erforderlich - in 2 oder 3 Bauabschnitten erschlossen werden.

### **3.4      Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wobei verschiedene Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen im Hinblick auf Lage, Größe und Erschließung des Baugebietes ausgeschlossen werden. Es sind entsprechend dem Bedarf und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Topographie überwiegend Bauplätze für freistehende Einzelhäuser ausgewiesen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da die Gebäude zw. Die Gebäudehülle durch die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl und die max. Wand- und Firsthöhe hinreichend genau definiert sind.

### **3.5      Höhe der baulichen Anlagen**

Um innerhalb einer durch Wand- und Firsthöhe definierten baulichen Hülle eine größtmögliche Flexibilität der Nutzung zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe verzichtet.

Die Gebäude wurden so ins vorhandene, hängige Gelände gestellt, dass sie an der tiefsten bzw. talseitige Gebäudeecke 2-geschossig in Erscheinung treten sollten.

Darüber hinaus hat die Festsetzung mit max. 2 Vollgeschossen i.d.R. zur Folge, dass im Dachgeschoss u.U. kein Vollgeschoss mehr möglich ist. Auch diese Festsetzungskombination ohne Hinweis darauf, wo das 2. Vollgeschoss liegen muss, ermöglicht eine flexible Aufteilung innerhalb der vorgegebenen Hülle.

Um dem späteren Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität bieten zu können, wurde ein Lichtraumprofil festgesetzt, das in den Schnitten, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, dargestellt ist und sowohl Wand- und Firsthöhe als auch die Gebäudebreite begrenzt. Das Lichtraumprofil kann innerhalb der jeweiligen Baugrenzen verschoben werden.

Dabei kann die Wand- und Firsthöhe innerhalb des Lichtraumprofils frei gewählt werden. Die in den Schnitten dargestellten Wand- und Firsthöhen dienen dabei der äußeren Begrenzung des Lichtraumprofils. Lediglich für die Grundstücke südlich der Planstr. A (Grundstücke 9 bis 21) wurde für die Südseite eine feste Wandhöhe, um so die talseitige Höhenentwicklung im Interesse des Landschaftsbildes zu begrenzen.

Für Wiederkehrbauten und Vorbauten wurde zur Vermeidung von Unklarheiten eine Formulierung im Bezug zum Lichtraumprofil in die Festsetzungen aufgenommen.

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Um eine Einbindung des Planungsgebietes ins Landschafts- und Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiven Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze auch wegen der schmalen Straßenbreiten mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 PKW verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Espasingen im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten PKW. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet ohnehin flächensparend angelegt ist und aufgrund der problematischen Topographie muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Die aufgeführten Gründe rechtfertigen die planerische Entscheidung für diesen Bereich eine besondere Regelung zu treffen und 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen.

Aufgrund der Einsehbarkeit des Gelände wurden weitere gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Sockelmauern, bzw. Trockenmauern (jeweils max. Höhe) und der Fassadengestaltung (Material, Farbe) getroffen. Ebenso wurden Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung (Größe der Dachgauben und Dacheinschnitte u.a.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.7 Grünordnung**

Im Baugebiet sollen die wertvollen Biotopstrukturen (Hohlweg, Schlucht und Böschungen mit Feldhecken) erhalten und aufgewertet werden. Durch Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie durch Erhalt und Anpflanzung von Gehölzgruppen soll eine Verzahnung der Bebauung mit der feien Landschaft und damit ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft erzielt werden.

Die Durchgrünung des Planungsgebietes soll durch Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum, Schaffung von öffentlichen Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücksflächen erreicht werden. Des Weiteren wird eine Minimierung der Flächenversiegelung durch Anlage von Wegen und Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen angestrebt. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlichen Flächen sind in Kapitel 5.7 dargestellt.

### **3.8 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung für die Verkehrsflächen soll entlang der Straße über eine offene Rinne mit Einleitung in die Baumscheiben der Straßenbäume bzw. über Regenwasserkanal in den Vorfluter erfolgen.

Eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken ist aufgrund der Topographie nicht möglich.

### **3.9 Wald**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Waldflächen im Bereich des Hohlweges (Kreuzung mit Erschließungsstraße) sowie im Bereich der Fl.st.Nr. 243, 250 und 261 benötigt, für die eine Waldumwandlungserlaubnis beantragt wird. Ersatzaufforstungen im Bereich "Glashütter Hau" sind vorgesehen.

## **4 Umweltbericht**

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Kai-Schnabelburg-Reute" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG, für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§ 3c UVPG).

## **5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

### **5.1 Übergeordnete Planungen und nachrichtliche Übernahmen**

#### **5.1.1 Europäisches Netz "Natura 2000"**

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom März 2001 für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Die nächstgelegenen Gebiete liegen etwa 1 km vom Planungsgebiet entfernt. Hier bei handelt es sich um ein Teilgebiet des östlich von Espasingen liegende FFH-Gebiet "Am Überlinger See" (Nr. 8120-302) sowie um das Vogelschutzgebiet "Überlinger See des Bodensees" (Nr. 8220-404).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung (Konsultation) zu den "FFH-Nachmeldevorschlägen 2004" ist abgelaufen, derzeit prüfen die Naturschutzbehörden die eingegangenen Stellungnahmen. Nachgemeldeten Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben (Verdichtung der Bebauung) nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

#### **5.1.2 Schutzgebiete**

Landschafts- und Naturschutzgebiete sind innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Planungsgebietes nicht vorhanden.



Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet "Altenbrunnen" der Stadt Stockach.

### 5.1.3 Besonders geschützte Biotope

Eine Biotopkartierung nach § 24a NatSchG wurde in diesem Gebiet nicht durchgeführt, da es bereits im Jahre 1982 im Flächennutzungsplan ausgewiesen war.

### 5.1.4 Regionalplan

Die überplanten Flächen sind im Regionalplan – Region Hochrhein-Bodensee (2000) – als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

### 5.1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach<sup>1</sup> trifft in seiner Landschaftsökologischen Beurteilung die Aussage, dass innerhalb des Gebietes ein großflächiger Bereiche mit wichtigen Lebensraumfunktionen aus Eigengröße und -struktur vorhanden sind, die nach § 24a NatSchG besonders geschützt sind. Diese dienen ebenso den Biotopverbund entlang der Molasse-Abbruchkante zum Bodensee hin. Das Gebiet liegt in einem stark exponierten Bereich auf einem leicht hervortretenden Kupphang. Die potentielle Bebauung wird über die bisher nicht mit Siedlungen erreichten 440 m-Höhenmarke (Landschaftsbild) reichen. Darüber hinaus ist das geplante Baugebiet wegen der Naherholungs-, Klima- und Wasserschutzfunktion bedeutsam.

Es wurde eine Herausnahme (zumindest teilweise) der Fläche aus dem Flächennutzungsplan empfohlen.

## 5.2 Bestandsbewertung

### 5.2.1 Schutzgut Boden

Im Bereich des Bodenseebeckens besteht die Bodengesellschaft hauptsächlich aus Parabraunerde geringerer Entkalkungstiefe aus sandig-kiesiger Jungmoräne. Auf Kuppen und Steilhängen z.T. Pararendzina und flachentwickelte Braunerde; an Unterhängen und in Tälern und Senken oft Pseudogley-Parabraunerde, Pseudogley-Kolluvium, Gley und Niedermoor; örtlich Braunerde und Parabraunerde aus Schotter, sowie Pelsol und Pseudogley aus Beckenton.

Natürlicher Nährstoffvorrat	hoch bis mittel
Pflanzenverfügbare Wassermenge	mittel
Wasserdurchlässigkeit im gesättigten Boden	hoch bis mittel
Luftkapazität	hoch
Filtervermögen	gering bis mittel
Verschlämmungsneigung	mittel bis hoch
Erodierbarkeit durch Wasser	mittel bis gering <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenbestandsaufnahme Baden-Württemberg 1:1.000.000, Freiburg 1986

Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich laut Standorteignungskarte<sup>3</sup> um Standorte, die vorwiegend landbaulich schwierig zu bewirtschaften sind und ihre natürliche Eignung für den Erwerbsobstbau beschränkt sich nur auf bestimmte Arten und Sorten.

Bei den vorhandenen Bodenarten handelte es sich laut Reichsbodenschätzung um sandigen Lehm.

#### Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 (Umweltministerium Baden-Württemberg)

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L II a 2 57/54	2	3	4	4	hoch
L II a 2 59/54	2	3	4	4	hoch
L II a 2 59/55	2	3	4	4	hoch
L II a 2 59/57	2	3	4	4	hoch

Standort für natürliche Vegetation:

geringe Leistungsfähigkeit

Standort für Kulturpflanzen:

mittlere Leistungsfähigkeit

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

hohe Leistungsfähigkeit

Filter- und Puffervermögen:

hohe Leistungsfähigkeit

Für den Bodenschutz haben diese Böden demnach eine hohe Bedeutung.

Die unbebauten Flächen werden derzeit teilweise als Haus-/ Kleingärten, intensives Wirtschaftsgrünland, Obstanlagen (Spalierobst) und Streuobstwiesen genutzt. Ebenso sind hochwertige Böschungsflächen sowie ein Hohlweg und eine Schlucht (dichter Laubbaumbestand) vorhanden.

## 5.2.2 Schutzgut Wasser

### Grundwasser

Bei den vorhandene unbefestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Bereiche mit mittlerer bis hoher Grundwasserneubildungsrate. Die geschlossene Vegetationsdecken und der Gehölzbestand bewirkt eine Regenwasserrückhaltung und eine langsame Versickerung des Regenwassers.

Insgesamt besitzt die Fläche eine allgemeine bis hohe Bedeutung für das Schutzgut.

### Oberflächenwasser

Zum möglicherweise im östlichen Randbereich des Planungsgebietes verlaufenden Altenbrunnengraben wird auf den Gewässerentwicklungsplan verwiesen.

<sup>3</sup>

Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hg.): Ökologische Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg, Stuttgart 1990

### 5.2.3 Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion der vorhandenen unbefestigten und bewachsenen Flächen liegt in der Kaltluftproduktion, da sie einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers verwenden. Die Sonnenstrahlung steht also nicht zur Erwärmung der Luft zur Verfügung; außerdem ist die Luftfeuchtigkeit höher. Deshalb sind bewachsene und unbefestigte Flächen kühler als versiegelte Flächen.

Der vorhandene Gehölzbestand produziert zudem Frischluft.

Die produzierte Luft fließt in Richtung Süden ab und trägt ihren Beitrag bei der Durchlüftung der angrenzenden Siedlung.

Für das Schutzgut Klima sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt von allgemeiner bis hoher Bedeutung.

### 5.2.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die vorhandenen Heckenstrukturen sowie die Bereiche des Hohlweges und der Schlucht sind natürlich Lebensräume mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut.

Bei den vorhandenen Streuobstwiesen handelt es sich um naturnahe Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich um kleiner Ausgleichflächen zwischen Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlächen nicht mehr vorkommen. Sie sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut.

Das vorhandene Wirtschaftsgrünland im Osten sowie das Grünland mit den einzelnen (teilweise abgängigen) Obstbäumen sind Nutzflächen mit unterdurchschnittlich wenig typischen Arten. Es sind somit Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Die Obstplantage im Südosten des Planungsgebietes ist ein naturferner, intensiv genutzter Lebensraum mit stark unterdurchschnittlicher Artenanzahl, zudem werden benachbarte Flächen durch Störung oder Emissionen stark belastet. Somit sind die Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Ebenso von geringer Bedeutung sind die vorhandenen Straßenböschungen. Hierbei handelt es sich um überwiegend häufig gemähte Flächen sowie einen durch Rasengittersteinen gesicherten und mit standortfremden Arten bepflanzten Bereich.

Die bereits bebauten und versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut.

### 5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die überplanten Flächen weisen eine geringe bis allgemeine Erholungseignung für die Öffentlichkeit auf, es handelt sich im westlichen Teil überwiegend um kleinteilige private Obstwiesen sowie im östlichen Teil um eine größere zusammenhängende Wirtschaftswiese, eine intensiv genutzte Obstplantage sowie eine Streuobstwiese. Der vorhandene Hohlweg wird als Wander-/ Wirtschaftsweg genutzt.

Die Flächen liegt in einem Landschaftsraum mit durchschnittlicher bis hoher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit. In diesem Bereich sind sowohl naturnahe Elemente sowie typische geländemorphologische Ausprägungen vorhanden und es bestehen weiträumige Sichtbeziehungen.

Insgesamt ist die Bedeutung für das Schutzgut mit allgemein bis hoch zu bewerten.

### 5.3 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 NatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie nachstehend beeinträchtigt.

#### 5.3.1 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung des allgemeine Wohngebietes (Gebäude mit Nebenanlagen, Zufahrten) sowie durch die Umgestaltung der Zufahrt zum Friedhof, die Anlage der Erschließungsstraße und Stellplätze werden insgesamt ca. 8.545 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut.

WA 1	3.285 m <sup>2</sup> x 0,38 (GRZ 0,25 + 50%) =	ca. 1.250 m <sup>2</sup>
WA 2	2.710 m <sup>2</sup> x 0,45 (GRZ 0,30 + 50%) =	ca. 1.220 m <sup>2</sup>
WA 3	6.650 m <sup>2</sup> x 0,60 (GRZ 0,40 + 50%) =	ca. 3.990 m <sup>2</sup>
<u>Erschließung</u>		<u>ca. 2.640 m<sup>2</sup></u>
		<b>9.100 m<sup>2</sup></b>
<u>abzgl. vorhandene Straße</u>		<u>ca. 555 m<sup>2</sup></u>
überbaubare Flächen		<b>ca. 8.545 m<sup>2</sup></b>

Durch das Vorhaben kommt es somit zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf ca. 6.380 m<sup>2</sup>, die restlichen Flächen (ca. 2.165 m<sup>2</sup>) sollen aus wasserdurchlässigem Material erstellt werden, was den Boden nur oberflächlich beeinträchtigt.

#### 5.3.2 Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 6.380 m<sup>2</sup> Fläche durch Flächenversiegelung.

Der Altenbrunnengraben wird erhalten, er kann innerhalb des Planungsgebietes nicht wesentlich aufgewertet werden.

### **5.3.3 Schutzgut Klima**

Insgesamt können ca. 8.545 m<sup>2</sup>, die zur Produktion von Kaltluft dienen, überbaut werden.

Der vorhandene Gehölzbestand kann weitestgehend erhalten bleiben und durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen ist die Beeinträchtigung des Kleinklimas als gering zu erachten.

### **5.3.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt**

Die hochwertigen Lebensräume bleiben weitestgehend erhalten. Am größten ist der Eingriff im Bereich des Hohlweges, wo ihn die geplante Erschließung kreuzt. Zudem gehen sämtliche Streuobstbereiche verloren.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 15.280 m<sup>2</sup> überplant und ca. 8.190 m<sup>2</sup> können erhalten sowie ca. 1.070 m<sup>2</sup> aufgewertet werden. Es sind ca. 6.180 m<sup>2</sup> gärtnerisch zu gestalten sowie durch Baumpflanzungen aufzuwerten (vgl. hierzu auch Ziffer 5.6; S. 3).

### **5.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert. Zudem orientiert sich die geplante Bebauung an den vorhandene Höhenlinien und erreicht maximal die 450m-Höhenmarke und somit liegt die Bebauung nur ca. 10 m über der bisherigen Höhengrenze. Dennoch stellt die Bebauung einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Es werden keine wirksamen Erholungsstrukturen entfernt, es kommt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion.

## **5.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot**

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

### **5.4.1 Schutz des Oberbodens**

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 (baubedingte Beeinträchtigung).

### **5.4.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades**

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

### **5.4.3 Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Ein Teil des abzuführenden Regenwassers wird in Zisternen als Gieß- und Brauchwasser gesammelt. Dadurch minimiert sich die Reduzierung der Grundwasserneubildung und die Gefahr von Hochwasserspitzen wird verringert.

### **5.4.4 Erhalt von Gehölzen**

Der vorhanden Gehölzbestand ist, soweit es sich um standortgerechte handelt, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen. Während der Bauphase ist auf den Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölze zu achten.

### **5.4.5 Erhalt hochwertiger Lebensräume**

Die vorhanden Heckenstrukturen sowie die Bereiche des Hohlweges und der Schlucht sind dauerhaft zu erhalten. Insgesamt ca. 8.190 m<sup>2</sup>.

### **5.4.6 Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken**

In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum 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.

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

## **5.5 Ausgleichsmaßnahmen**

### **5.5.1 Gehölzgruppen**

Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind ergänzende Anpflanzungen durchzuführen.

Es sind standortgerechte, heimische Sträuchern gemäß der Artenliste anzupflanzen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Es sind mindestens 3-reihige Gehölzgruppen anzulegen, wobei der Pflanz- und der Reihenabstand 1,5 m betragen soll. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialansaat mit einem Gras-Kräuter-Gemisch erfolgen.

Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt ca. 640 m<sup>2</sup>.

### 5.5.2 Straßenbaumpflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume (StU 14/16; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang 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. Insgesamt sind 11 St. anzupflanzen.

Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zudem dienen diese Flächen auch zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Straßenflächen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes wird für die Anpflanzung der Straßenbäume (9 St.) sowie der Unterpflanzung eine Fläche von ca. 430 m<sup>2</sup> bereitgestellt.

## 5.6 Rechnerische Bewertung des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt

Im Planungsgebiet wird der Bestand und die vorgesehene Planung nach Biotoptypen erfasst und bewertet (Bewertungssystem Bodenseekreis). Die Tabellen 1 und 2 zeigen die Ermittlung der Biotopwertpunkte an.

**Tabelle 1: Biotopwertberechnung des Bestands**

<b><i>Biotoptyp/ Nutzung</i></b>	<b><i>Flächenanteil [m²]</i></b>	<b><i>Biotop- grundwert</i></b>	<b><i>Biotopwertpunkte</i></b>
Sukzessionswald aus Laubbäumen	8.750	39	341.250
Hecken/ dichter Gehölzbestand	630	41	25.830
Obstplantage mit Untersaat (intensiv)	2.055	16	32.880
Streuobstwiese (mäßig intensiv, teilweise überaltert)	1.460	35	51.100
Einzelbäume (Obstbäume, Laubbäume)	(30 St.)	27	810
Grünland (intensiv)	11.080	21	232.680
Hausgarten	45	14	630
Zufahrten/ Wege (asphaltiert)	555	0	0
Wirtschaftsweg	405	0	0
<i>Summe</i>	<i>24.980</i>		<i>685.180</i>

**Tabelle 2: Biotopwertberechnung der Planung/ Maßnahmen**

<b><i>Biotoptyp/ Nutzung</i></b>	<b><i>Flächenanteil [m²]</i></b>	<b><i>Biotop- grundwert</i></b>	<b><i>Biotopwertpunkte</i></b>
Erhalt von Sukzessionswald aus Laubbäumen	7.380	39	287.820
Erhalt von Gehölzgruppen	480	41	19.680
zu erhaltende Einzelbäume	(10 St.)	27	270
Einzelbäume in den privaten Grundstücken (Planung und Erhalt)	(45 St.)	27	1.215
Erschließung	2.640	0	0
Gebäude mit Nebenanlagen	6.460	0	0
Hausgarten (artenreich)	6.185	25	154.625
geplante Einzelbäume	(20 St.)	27	540
geplante Gehölzgruppen	640	41	26.240
Anpflanzung von niedrigen Gehölzen (Unterpflanzungen; bei Stellplätzen)	510	31	15.810
Grünland (extensiv)	540	33	17.820
Wirtschaftsweg	145	0	0
<i>Summe</i>	<i>24.980</i>		<i>524.020</i>



Biotopwertpunkte	Bestand	685.180
Biotopwertpunkte	Planung	524.020
Ausgleichsdefizit		161.160

Beim derzeitigen Planungsstand ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 161.160 Biotopwertpunkten außerhalb des Planungsgebietes.

## 5.7 Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes

Zur Kompensation der Eingriffe verpflichtete sich die Gemeinde im Gewinn "Unter Ried" auf dem Flurstück 955 (auf insgesamt ca. 8 ha) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen.

Der nördliche Teilbereich der Fläche unterliegt derzeit einer intensiven Wiesenutzung. Die südliche Fläche wurde bis vor zwei Jahren als Maisacker bewirtschaftet, sie ist z.Z. sehr stark mit Reitgras (landwirtschaftlich nicht verwertbar) bewachsen. Im Süden/Osten (Wöschgraben) und Norden wird die Ausgleichsfläche von zwei Gräben begrenzt.

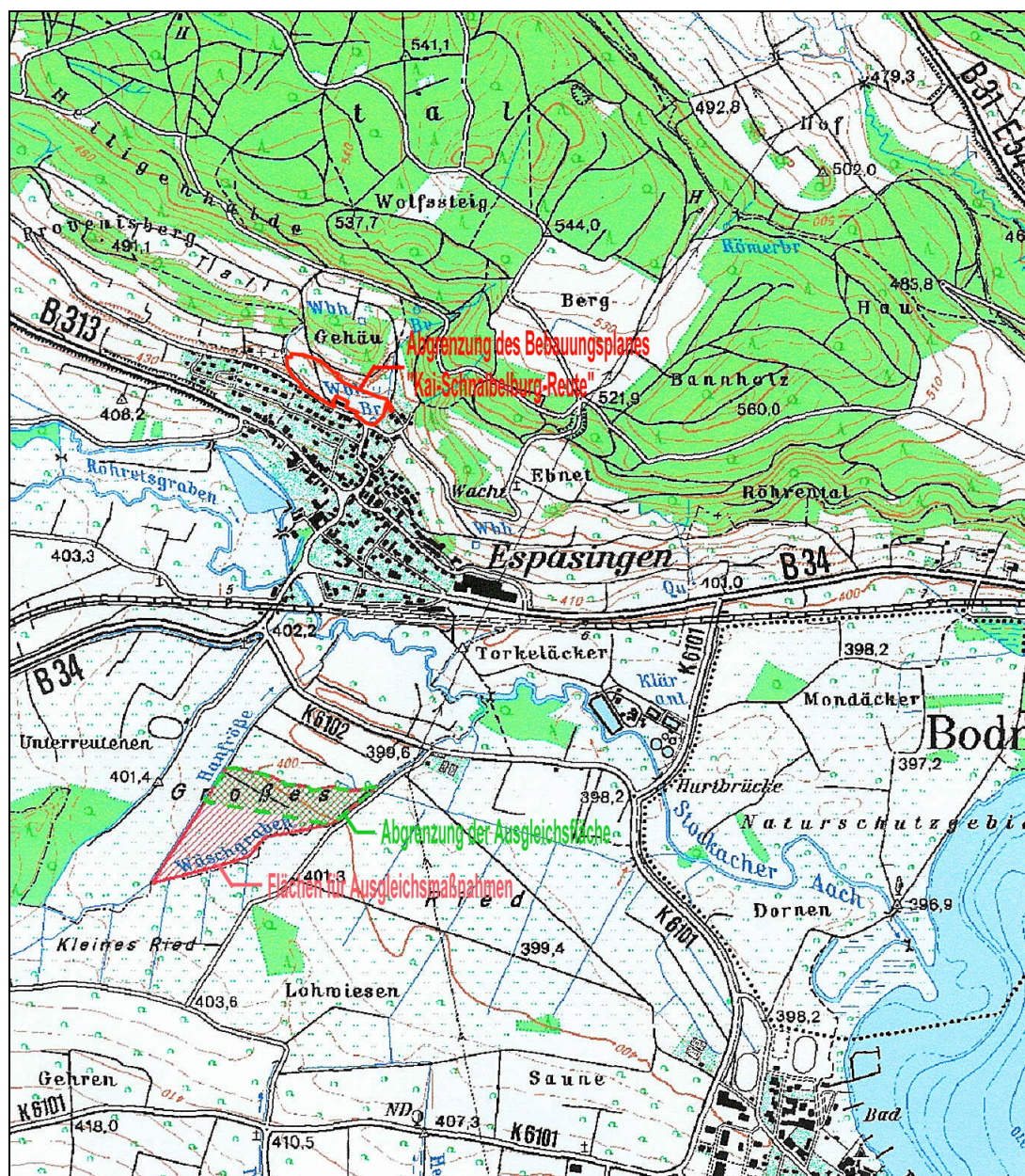
Die für den vorliegenden Bebauungsplan bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt ca. 7.500 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 1, S. 3). Auf der derzeitigen intensiv genutzten Wiesenfläche ist die Pflege umzustellen.

Es hat eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schühriger Mahd pro Jahr Ende Juni/ September zu erfolgen. Die Mahd ist abschnittsweise/ alternierend durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren und es darf nur Natürdünger (kein Schwemmmist) verwendet werden.

Um die Zahl der "Mähopfer" so gering wie möglich zu halten, ist unbedingt darauf zu achten, dass die Wiese nachmittags und bei möglichst trockenem Wetter gemäht werden (Schnitthöhe 10 cm). Der Einsatz von Kreiselmähern ist im Hinblick auf den Amphibienschutz kontraproduktiv.

Es ist für einen dauerhaften Erhalt der Maßnahme zu sorgen.

Im Bereich der ehemaligen Maisackerfläche soll durch geeignete Renaturierungsmaßnahmen auf Dauer ebenfalls in eine extensive Feuchtwiese überführt werden. Es sind vor allem im 1. Jahr und evtl. auch noch teilweise im 2. Jahr folgende Maßnahmen notwendig: Mulchen, Pflügen, Eggen, Einsaat einer standortgerechten Wiesenmischung, Walzen und ein bis zwei erste Schröpschnitte. Nach dem 2. Jahr soll die Fläche dann ebenfalls als extensive Wiese bewirtschaftet werden.



### Abbildung 1: Lageplan der Ausgleichsfläche M 1:20.000

Tabelle 3: Biotopwertberechnung des Bestands

<i><b>Biototyp/ Nutzung</b></i>	<i><b>Flächenanteil [m²]</b></i>	<i><b>Biotop- grundwert</b></i>	<i><b>Biotopwertpunkte</b></i>
Grünland	7.500	33	247.500
<i>Summe</i>	<i>7.500</i>		<i>247.500</i>

Tabelle 4: Biotopwertberechnung der Planung/Maßnahmen

<i><b>Biototyp/ Nutzung</b></i>	<i><b>Flächenanteil [m²]</b></i>	<i><b>Biotop- grundwert</b></i>	<i><b>Biotopwertpunkte</b></i>
Feuchtwiese	7.500	57	427.500
<i>Summe</i>	<i>7.500</i>		<i>427.500</i>

Biotopwertpunkte Bestand 247.500

Biotopwertpunkte Planung 427.500

Aufwertungspotential 180.000

## 5.8 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden ermittelt sich über die Versiegelung. Nach dem Grundsatz "Ausgleich für Versiegelung 1:1" müssten demnach ca. 8.545 m² entsiegelt werden.

Da Entsiegelung nur in den seltensten Fällen möglich ist, sind andere Maßnahmen, welche die Lebensraumfunktion des Bodens verbessern, erforderlich. Die Extensivierung der Nutzung ist eine solch Maßnahme, weshalb die Aufwertung der intensivgenutzten Grünlandflächen im Bereich der im Plan gekennzeichneten Ausgleichsflächen angerechnet werden kann. Dies reduziert das Ausgleichsdefizit auf ca. 7.475 m².

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes auf insgesamt ca. 7.500 m² (180.000 Biotopwertpunkte) ist sowohl das Defizit beim Schutzgut Boden bzw. Wasser, wie auch beim Schutzgut Pflanzen-/ Tierwelt (Defizit von 161.160 Biotopwertpunkten) im vollen Umfang ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist innerhalb des Planungsgebietes nur minimierbar, das verbleibenden Ausgleichsdefizit wird durch die außerhalb liegenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter sind als unerheblich zu erachten bzw. innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbar.

## 6 Flächenbilanz

Gesamtgröße	ca. 2,50 ha	=	100 %
Verkehrsfläche	ca. 0,26 ha	=	10,4 %
Hohlweg	ca. 0,04 ha	=	1,6 %
öffentl. Grünfläche	ca. 0,93 ha	=	37,2 %
Nettobaufläche	ca. 1,27 ha	=	50,8 %

### Belegung

21 Bauplätze mit  $\varnothing$  ca. 600 m<sup>2</sup>  
für alternativ Doppel- oder Einzelhausbebauung.

Wohneinheiten / Einwohner

Bei 21 Bauplätze

davon z.B.	15 Einzelhäuser	15 x 1 WE = 15 WE	x 3 EW = 45 EW
	1/3 mit Einliegerwohnung	5 WE	x 1 EW = 5 EW
	6 Doppelhäuser	12 x 1 WE = 12 WE	x 3 EW = 36 EW
Gesamt		37 WE	86 EW

Bruttowohndichte:

$$86 \text{ EW} / 1,53 \text{ ha}^* = 56 \text{ EW} / \text{ha}$$

(\* ohne Hohlweg + öffentl. Grünflächen)

Nettowohndichte:

$$96 \text{ EW} / 1,27 \text{ ha} = 68 \text{ EW} / \text{ha}$$

## 7 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

- Grenzregelung
- Erschließung

sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 26.03.2004

Geändert 23.07.2004

22.12.2004

Stockach, den 21.04.2005

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)

Fax 0761/70342-24 ■ [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)

.....  
Planer

.....  
Stolz, Bürgermeister

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## **Schriftliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan "Kai-Schnabelburg-Reute"**

#### **mit Örtlichen Bauvorschriften**

#### **der Stadt Stockach, OT Espasingen (Landkreis Konstanz)**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **§ 9 BauGB**

### **1 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 zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) 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 und § 18 BauNVO)

##### **2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (zulässige Wand- und Firsthöhe bezogen auf N.N.) sowie die max. zulässige Gebäudebreite wird begrenzt durch ein Lichtraumprofil, das in den Schnitten 1-21 bezogen auf die entsprechenden Grundstücke dargestellt ist. Sowohl die Nummer des Grundstückes als auch die Schnittführung ist im Zeichn. Teil dargestellt.**

##### **2.2.2 Die Wand- und Firsthöhe kann innerhalb des Lichtraumprofiles frei gewählt werden.**

Lediglich bei den mit 9 bis 21 bezeichneten Grundstücken darf die in den jeweiligen Schnitten festgelegte südliche Wandhöhe (WHS) bezogen auf N.N. nicht überschritten werden.

##### **2.2.3 Das Lichtraumprofil kann innerhalb der Baugrenzen verschoben werden.**



#### 2.2.4 Gemessen wird

- die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut
- die Gebäudebreite senkrecht zum First des Gebäudes

#### 2.2.5 Wiederkehrbauten und Vorbauten dürfen innerhalb der Baugrenzen die in den entsprechenden Schnitten dargestellte Lichtraumprofilbreite um 2,5 m überschreiten, wenn sie von der Giebelkante mind. 1,0 m zurückversetzt sind und höchstens ½ der Gebäudelänge einnehmen.

### 3 Bauweise / Firstrichtung

(§ 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 - 3 wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Nutzungszone 1, 2 und 3:

ED -offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

#### 3.2 Die Firstrichtung der Gebäude wird entsprechend der Darstellung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

### 5 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. Bezugspunkt ist der Dachvorsprung.

### 6 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 - 3 dürfen die Stellplätze, Carports und Garagen nicht tiefer im Grundstück liegen, als die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält.

#### 6.2 Der Abstand der Garagen und Carport zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0m betragen.

## **7 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 7.1 Für die Nutzungszonen 1 - 3 wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

## **8 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 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

- 10.1 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes private Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

- 10.2 Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind ergänzende Anpflanzungen durchzuführen.

Es sind standortgerechte, heimische Sträuchern gemäß der Artenliste anzupflanzen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Es sind mindestens 3-reihige Gehölzgruppen anzulegen, wobei der Pflanz- und der Reihenabstand 1,5 m betragen soll. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialansaat mit einem Gras-Kräuter-Gemisch erfolgen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes sind die anzupflanzenden Laubbäume mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen.



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 11.1 Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume (StU 14/16; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang 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. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zudem dienen diese Flächen auch zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Straßenflächen.
- 11.2 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.
- 11.3 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

## **12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

## **13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

## **14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

- 14.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Festsetzung 10.2 innerhalb des Planungsgebietes ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.  
Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung 11.1 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.  
Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Stockach sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

## 15 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	- Bibernelle

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Blauacher Wädenswil, Börtlinger Weinapfel, Gehrers, Goldrenette von Blenheim, Öhringer Blutsreifling, Ontario, Rambour, Redfree, Remo, Rewena, Rheinischer Bohnapfel, Schweizer Orangen, Welschisner

Birnensorten wie:

Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien und mittel- bis hellgetönte Farben (NCS 40 oder heller) zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

### 2 Dachgestaltung

#### 2.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

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

#### 2.2 Ausnahmsweise sind gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,5 m und in der Länge um max. 4,0 m voneinander abweichen. Die Pultdächer können dabei auch eine Dachneigung von mind. 20° haben.

#### 2.3 Bei Doppelhäusern 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.

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

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

#### 2.6 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgauben und zum Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mind. 1,00 m unter dem First liegen.

Die Länge der Einzelgaube darf max. 4,00 m , die einer Wiederkehr max. 6,00 m betragen.

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

#### 2.8 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### **3      Erforderliche Zahl der Stellplätze**

- 3.1      In den Nutzungszonen 1 - 3 werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt.
- 3.2      Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstück selbst herzustellen.

### **4      Nebengebäude und Garagen**

- 4.1      Freistehende Garagen/Nebengebäude sind mit geneigten Dächern von mindestens 20° zu versehen.
- 4.2      Garagen mit Flachdächern können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese begrünt werden, oder als Terrasse in den Hauptbaukörper integriert werden.

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

- 5.1      Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bei 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern mit einer Höhe von max. 1,5 m.
- 5.2      Zäune dürfen einschl. Sockelmauer max. 1,5 m hoch sein und müssen hinterpflanzt werden.
- 5.3      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.
- 5.4      Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag für das gesamte Grundstück in Quer- und Längsprofilen darzustellen.

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

- 6.1      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.

## **HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **zum Bebauungsplan "Kai-Schnabelburg-Reute"**

---

#### **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 Wasserversorgung**

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

#### **4 Schmutzwasser**

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

#### **5 Regenwasser**

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächenwassern 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.

## 6 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.

## 7 Niedrigenergiebauweise

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

## 8 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

Freiburg, den 26.03.2004 HOF/LIF  
geändert 23.07.2004  
26.10.2004  
22.12.2004

Stockach, den 21.04.2005

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Stolz, Bürgermeister