

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

**„ESPEN“**

Stadt Stockach  
Stadtteil Hindelwangen

**INHALT**

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
4. Bodenaushub / Geländeänderungen
5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
6. Weitergehende Empfehlungen
7. Ausnahmen und Befreiungen
8. Ordnungswidrigkeiten

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan
3. Umweltbericht

## **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachneigung**

Aufgrund der auf Firsthöhen bezogenen vorgaben der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Höhe baulicher Anlagen ist die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen nicht erforderlich.

#### **1.2 Dachform und Material**

Als Dachformen sind zulässig:

Plangebietsteile GEe 1 und GEe 2:

Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer mit darunter liegender mindestens eingeschossiger senkrechter Fassade. Schrägverglasungen und Oberlichter sind für Betriebsgebäude unbegrenzt zulässig.

Plangebietsteil WA:

Satteldächer, gegenläufige (am First höhenversetzte) Pultdächer, Pultdächer, Flachdächer. Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt.

Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nicht überschreiten. Abwalmungen von Dachflächen bis hin zum Zeltdach sind zulässig. Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen. Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

## **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen – mit Ausnahme von Fahnenmasten – die zulässigen Höhenfestsetzungen Flachdach-Gebäude nicht überschreiten. Ausnahmsweise können sie bis zur Firsthöhe (HF) reichen, wenn sie vollständig im oder direkt vor dem Giebfeld der Gebäude angebracht sind.

Werbeanlagen sind nur auf den Betriebsgrundstücken zulässig. Im Bereich des Kreisverkehrs, seiner Zufahrtsäste und im Einmündungsbereich der B313 / B 14 / K6180 sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Fremdwerbeanlagen.

## **3. Stellplatzverpflichtung**

(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

## **4. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Jegliche Einfriedigung muß mindesten 30 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Massive, blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht im Bereich des ausgewiesenen Geh- und Fahrrechts für die Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens errichtet werden.

- 4.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Abstand von mind. 2,0 m Tiefe anzulegen. Dieser darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Außerdem sind die freizuhaltenden Sichtfelder hinsichtlich möglicher Einfriedigungen zu berücksichtigen.

In Folge der geringen Breite der Erschließungsstraße ist jedoch für das rechtwinklige Ein- und ausfahren ein Mindestabstand von 6 m von der gegenüberliegenden Straßenkante einzuhalten.

- 4.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 2,00 m betragen.

- 4.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.
- 4.5 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

## **5. Bodenaushub / Geländeveränderungen** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der im Rechtsplan durch Eintrag von Höhenlinien dokumentierte Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Stützmauern sind als Trockenmauern abzufangen und zu hinterschütten. Die Mauersteine sind ohne Mörtel mit einem hohen Anteil an Fugen, nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern herzustellen. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen.

## **6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt der Zizenhausener Aach zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Zizenhauser Aach anzuschließen.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, kann von der Festsetzung einer Retentionsfläche befreit werden. Als Ausgleichsmaßnahme muss eine Dachbegrünung bei Flachdächern oder alternativ ein Regenwasserspeicher mit einem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche betragen.

Es ist nicht gestattet Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

## **7. Weitergehende Empfehlungen**

- 7.1 Es wird empfohlen zur Reduktion der Größe von Versickerungsanlagen befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsleistung > 270 l / (s x ha) bzw. Wasserdurchlässigkeitsbeiwert Kf 5,4 \* 10<sup>-5</sup> m/s) auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengitterstein,

Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

- 7.2 Im Teilbereich WA (Allgemeines Wohngebiet) und beim Bau von freistehenden Wohngebäuden in Gewerbegebietsteilen GEe 1 und GEe 2 (z.B. Betriebsleiterwohnungen) wird der Einbau eines bewirtschafteten Regenwasserbehälters (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> empfohlen. Für Gewerbegebäude wird die Anlage von bewirtschafteten Zisternen ebenfalls empfohlen.
- 7.3 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 7.4 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus“ (ca. 30 KWh/m<sup>2</sup>a) hinaus wird die „Passivhausbauweise“ (< 15 KWh/m<sup>2</sup>a) empfohlen. Bei südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.
- 7.5 Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen.

7.6 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen. Die Gebäude können überwiegend mit den Traufseiten nach Süden ausgerichtet werden. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ist möglich und erwünscht. Besonders im Gewerbebereich eignen sich großflächige Dächer zur Energiegewinnung.

## **8. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

## **9. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

## C. HINWEISE

### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

### 2. Bebauungsplan

Auf den Bebauungsplan „Esen“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

### 3. Umweltbericht

Auf den Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Esen“ wird hingewiesen.

Stockach, den 07.03.2013

Bürgermeister :

Planer :

(Stolz)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

**„ESPEN“**

Stadt Stockach  
Stadtteil Hindelwangen

**INHALT**

- A. GRUNDLAGEN
  - 1. Rechtsgrundlagen
  
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 1. Art der baulichen Nutzung
  - 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
  - 4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone
  - 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
  - 6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Schutzabständen
  - 7. Geländeanpassung an Verkehrsflächen
  - 8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
  - 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 10. Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
  - 12. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
  - 13. Geltungsbereich
  - 14. Ausnahmen und Befreiungen
  - 15. Ordnungswidrigkeiten
  
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
  - 1. Bodenfunde
  - 2. Hochwasserschutz
  - 3. Örtliche Bauvorschriften
  - 4. Umweltbeitrag / Pflanzlisten

## **A. GRUNDLAGEN**

### **1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche

- |       |  |
|-------|--|
| GEe 1 | Eingeschränktes Gewerbegebiet im Nordwestteil des Plangebietes, nördlich und südlich der Tuttlinger Straße, zwischen der Meßkircher Straße und dem Flussverlauf der Zizenhauser Aach |
| GEe 2 | Eingeschränktes Gewerbegebiet im Südteil des Plangebietes, zwischen der Meßkircher Straße und dem Flussverlauf der Zizenhauser Aach  |
| WA    | Allgemeines Wohngebiet im Nordostteil des Plangebietes, östlich der Zizenhauser Aach   |

Die Abgrenzung der Teilgebiete ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Lageplan).

#### **1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe 1 – mit Einschränkung der Nutzungen** (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)



Zulässig sind:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie hinsichtlich der Immissionen generell in einem Mischgebiet zulässigen wären.
- öffentliche Betriebe
- Geschäftsgebäude
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Handelsbetriebe mit zentrenrelevantem Warensortiment gemäß Anlage 1
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Vergnügungsstätten
- Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen
- Speditionen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellentypisches Warensortiment (Nahrungs- und Genussmittel als Reiseproviant, Zeitungen und Zeitschriften). Die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Kfz-Handelsbetriebe mit branchentypischem Randsortiment auf untergeordneter Fläche
- Max. 1 Wohneinheit je Gewerbebetrieb für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe 2 –  
mit Einschränkung der Nutzungen**  
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie hinsichtlich der Immissionen generell in einem Mischgebiet zulässigen wären. Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Gewerbebetriebe die innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte (IRW) gem. TA Lärm eines Gewerbegebiets und außerhalb die Immissionsrichtwerte (IRW) am Immissionsort der angrenzenden Bebauungen unter Berücksichtigung deren Schutzanspruchs einhalten. Die Schutzansprüche der Immissionsorte ergeben sich durch Ausweisungen im jeweiligen Bebauungsplan oder im Flächennutzungsplan. Die Einhaltung ist im Rahmen der Baueingabe durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.
- Geschäftsgebäude
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Handelsbetriebe mit zentrenrelevantem Warensortiment gemäß Anlage 1
- Vergnügungsstätten
- Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen
- Speditionen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Max. 1 Wohneinheit je Gewerbebetrieb für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Tankstellentypisches Warensortiment (Nahrungs- und Genussmittel als Reiseproviant, Zeitungen und Zeitschriften). Die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Lagerhäuser, Lagerplätze

**1.3 Allgemeines Wohngebiet**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störenden Handwerksbetriebe

nicht zulässig sind :

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (HFS, HFP, HFFD)
- Mindesthöhe der Wand (HW) im Bereich GEe1
- die Zahl der Vollgeschosse (Z)

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

## **2.1 Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird festgelegt mit (GRZ)

Im Plangebietsteil	GEe 1 mit	0,8
Im Plangebietsteil	GEe 2 mit	0,8
Im Plangebietsteil	WA mit	0,4

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

### **2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt.

Es wird empfohlen sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximale zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Der Hochwasserschutzes sollte bei der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt werden. Außerdem sind die Kellergeschosse gegebenenfalls hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

### **2.2.2 Mindestwand Wandhöhe (HW)**

Im Gewerbegebiet GEe1 muss die Wandhöhe mindestens 6,00 m betragen. Eine Unterschreitung der Mindesthöhe ist ausnahmsweise zulässig, soweit die Mindesthöhe über mindestens 50 % der Gebäudelänge eingehalten wird.

Bei Tankstellen und deren direkt zugeordneten Nutzungen wie Verkaufsräume, Werkstätten, Waschstraßen- und Waschplätze besteht im GEe1 keine Anforderung an eine Mindest-Wandhöhe.

Die Wandhöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

### 2.2.3 Firsthöhe (HFS, HFP, HFFD)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen  $DN \geq 15^\circ$  siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung  $DN \geq 15^\circ$  siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis  $15^\circ$  Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften)

Sie wird im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 12,00 m  
Für Pultdächer mit (HFP): max. 10,00 m  
Für Flachdächer mit (HFFD): max. 8,00 m

Sie wird für den Teilbereich „Überdachung Tankstelle“ im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 6,00 m  
Für Pultdächer mit (HFP): max. 6,00 m  
Für Flachdächer mit (HFFD): max. 6,00 m

Sie wird im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 12,00 m  
Für Pultdächer mit (HFP): max. 10,00 m  
Für Flachdächer mit (HFFD): max. 8,00 m

Sie wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS): max. 8,40 m  
Für Pultdächer mit (HFP): max. 7,50 m  
Für Flachdächer mit (HFFD): max. 6,50 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter  $15^\circ$  wie Flachdächer behandelt.

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)**  
(§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Bezugsgröße zu anderen Gemeindegesetzungen festgelegt (unschädliche Überbestimmung). Dabei wird bestimmt:

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z): 2 (II)  
Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den Plangebietsteilen GEe1 Südteil und GEe 2 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind bis zu einer Länge von 80 m zulässig.
- 3.2 In den Plangebietsteilen Ge1 Nordteil und WA gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.4 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

**4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze nach § 12 Abs 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der ausgesparten Grünfläche im Südbereich des Flst. Nr. 67 sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen. Zulässig sind z.B. Anlagen für Gartengeräte und Bewässerung.
- 4.2 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

**5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse

in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

Bei Zu- und Ausfahrten auf die Bundesstraße B 313 und die Kreisstraße K 6180 sind Sichtfelder mit 60 m langen Sichtstrahlen in beide Fahrtrichtungen und einem Abstand des Sichtpunktes von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße/Kreisstraße, freizuhalten

- 5.2 Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bundesstraßen B 313 und die Kreisstraße K6180 an. Im Bereich der vorhandenen Kreuzung Tuttlinger Straße, Meßkircher Straße und des geplanten Kreisverkehrs sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 und GEe2 direkte Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Die Ausfahrt von LKWs auf die K6180 im Bereich des Flst. Nr. 58 ist so zu gestalten, dass nur nach Osten Richtung Kreisverkehr ausgefahren werden kann.
- 5.3 Die Zulässigkeit und Dimensionierung von Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke, die Errichtung von Linksabbiegspuren im Bereich der qualifizierten Straßen, sowie die Anordnung von Ein- oder Ausfahrtsverboten muss entsprechend den Richtlinien für Knotenpunkte (RAS-K) im Rahmen der Genehmigungsplanung in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt werden.
- 5.4 Das Plangebiet wird von der Zizenhauser Aach mit ausgewiesenen Gewässerrandstreifen durchquert. Eine direkte Ein- und Ausfahrt über die Grünfläche und die Bewirtschaftungswege der Gewässerrandstreifen ist nicht zulässig.

Dies gilt auch für die mit Planzeichen 6.4 PlanzV markierten Bereiche gegenüber sonstigen Straßen und Wirtschaftswegen.

## **6. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten und Schutzabständen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Der vorhandene Mühlkanal im Gewerbegebiet GEe1 darf nicht überbaut werden. Werden die Gebäude zusammenhängend erstellt, muss der Kanal verlegt werden. Das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht stellt eine mögliche Lage dar. Diese ist jedoch nicht bindend.

Für den Anschluss der Regenwasserkanalisation im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet GEe2 sind für die nicht direkt an der Zizenhauser Aach angrenzenden Grundstücke Leitungsrechten ausgewiesen. Die Lage kann entsprechend der Erfordernis variieren.

Zum Unterhalt und zur Pflege der Zizenhauser Aach sind zugunsten der Gemeinde entlang des Gewässerrandstreifens Geh- und Fahrrechte eingetragen. Die Flächen sind als Schotterrasen oder als befestigte Hofflächen auszuführen. Sie können nicht mit Bauwerken bebaut oder als Muldenrigolen genutzt werden. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die notwendigen Pflegemaßnahmen und der damit verbundenen Nutzung des Grundstücks zu dulden.

## 7. Geländeanpassung an Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, anzupassen

## 8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die das Plangebiet tangierende Straßen kann es in Kombination mit den geplanten Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets an den der Meßkircher Straße zugewandten Fassaden, insbesondere der direkt angrenzenden Häuserzeile, zur Überschreitung der Orientierungswerte kommen. Für die Beurteilung werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), bzw. nach der 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt.

Die im Folgenden genannten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes ( $S_{(W+F)}$ ) zur Grundfläche des Raumes ( $S_G$ ) nach DIN 4109 Tab. 9 zu erhöhen oder zu mindern. Für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,50 m und Raumtiefen von etwa 4,50 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB herangezogen werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Anforderung gemäß DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB(A)	<b>erf. <math>R'_{w,res} = 40</math> dB</b>
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB(A)	<b>erf. <math>R'_{w,res} = 35</math> dB</b>
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB(A)	<b>erf. <math>R'_{w,res} = 30</math> dB</b>
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	<b>erf. <math>R'_{w,res} = 30</math> dB</b>

An den der Straßen zugewandten Fassaden, insbesondere der direkt angrenzenden Häuserzeile, ist bis zur Erstellung der geplanten gewerblichen Bebauung eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 zu erwarten.

Für alle Fassaden muss auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt werden. Für Fassaden mit einer resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von  $R'_{w} \geq 35$  dB (Lärmpegelbereich III + IV) ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß Einföhrungserlass zur DIN 4109 für Baden-Württemberg zu führen.

Entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 24 wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Maßnahmen durch den Eigentümer des Planbereichs GEe1 zur Vermeidung und Minimierung der Schallimmissionen in das allgemeine Wohngebiet durch baulichen und sonstige technische Vorkehrungen vorzusehen sind.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe1 eine riegelartige Anordnung der Gebäude vor. Sofern die Gebäude nicht zusammenhängend erstellt werden, müssen die Zwischenbereiche mit Lärmschutzwällen und – wänden ergänzt werden. Im Genehmigungsverfahren für die Bebauung im Gewerbegebiet GEe1 muss ein Nachweis des Schallschutzes erbracht werden.

Die Lärmschutzwände dürfen nicht im Gewässerrandstreifen und nicht im Bereich der für dessen Pflege ausgewiesen Geh- und Fahrrechts erstellt werden. Für die Gestaltung von Lärmschutzwänden wird auf das Pflanzgebot Begrünung von Lärmschutzwänden verwiesen.

## **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **9.1 Minimierung von Bodenaustausch**

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.

### **9.2 Schutz der Fauna und Flora**

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.  
Der Gewässerrandstreifen ist zu Baubeginn mit einem Bauzaun mit einem Abstand zum Gewässer von fünf Metern gegen Ablagerung und Schadstoffeintrag zu schützen.

### **9.3 Gewässerrandstreifen**

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die Zizenhauser Aach. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab Böschungsunterkante ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers (§ 38 WHG in Verbindung mit § 68 WG BW).

In ihm ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern untersagt.  
Zur Pflege können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Gehölze auf-den-Stock-gesetzt und die Pappeln gefällt werden. Eine Ergänzungspflanzung kann in Form von Stekhölzern, entnommen von benachbarten Gehölzen, erfolgen. Bäume mit Pflanzbindungen sind zu erhalten.



Die Errichtung von Nebenanlagen und Schöpfen sowie Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht erlaubt. Der Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen und mit Wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen auf den angrenzenden Flurstücken ist verboten.

Die Pflege muss in extensiver Form erfolgen, unter Verzicht auf den Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftsbilds.

9.4 Technischer Verbau

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe2 ist zur Sicherung der Uferböschung kein technischer Verbau zulässig. Im Bereich des Gewerbegebiets GEe1 sollte der vorhandene technische Verbau durch einen Lebendverbau ersetzt werden.

9.5 Grünfläche G1

Die mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichnete Fläche dient als Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Hofflächen. Sie stellt eine niedere Randeingrünung dar. Sie soll zusätzlich durch entsprechende Pflanzungen (PFG 1 + PFG3) ergänzt werden. Siehe dazu entsprechende Erhaltungs- und Pflanzgebote. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9.6 Grünfläche G2

Eine kleine private Grünfläche wird am östlichen Rand des Geltungsbereichs im Bereich der vorhandenen Stellplätze und der geplanten Zufahrt ins Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Sie dient der Sicherung und dem Erhalt der bestehenden Rotbuche (PFB 3). Die mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**10. Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

( § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ).

Vier, der im Plangebiet stehenden heimische Hochstämme werden erhalten und in die Planung integriert. Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan (PFB 1 – PFB 4) sind die Bäume mit Pflanzbindung zu erhalten, ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei einem Verlust ist ein standortgemäßer heimischer Hochstamm als Ersatz zu pflanzen. Jegliche Bodenveränderungen, Ablagerungen usw., auch im Kronenbereich, die zu einer Beeinträchtigung des Baumes und seiner Funktionen führen sind untersagt. Geländeänderungen und sonstige Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

10.1 Pflanzbindung PFB 1 : Schwarz-Erle

10.2 Pflanzbindung PFB 2 : Weidengruppe

10.3 Pflanzbindung PFB 3 : Rothbuche

10.4 Pflanzbindung PFB 4 : Schwarzerle

## **11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mindestens 2 x 2 x 0,6 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen.

### **11.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Straßenbäume 1. Ordnung**

Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Tuttlinger- und der Meßkircherstraße dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. Vorzugsweise sollen diese Bäume als private Straßenbäume direkt an der Straße/Gehweg gepflanzt werden (alle 12 m ein Baum). Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 2,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

### **11.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Straßenbäume 2. Ordnung**

Auf den Grundstücken sind gemäß Planeintrag Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Vorzugsweise sollen diese Bäume jedoch als private Straßenbäume direkt an der Straße/Gehweg gepflanzt werden (alle 12 m ein Baum). Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 2,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Es wird empfohlen einen der beiden Bäume als Straßenbaum 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche) entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Der Rechtsplan macht Vorschläge zur Standortwahl. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

### **11.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3) - Baumzone**

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Die Standortdarstellung der Bäume im Planteil ist als Empfehlung zu verstehen.

Die nach den Pflanzgebote PFG 1, PFG 2 und PFG4 angepflanzten Bäume, und der Erhalt vorhandener Bäume können dabei angerechnet werden.

### **11.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4) – Beschattung Stellplätze**

Im Bereich zusammenhängender PKW-Stellplätze (Betriebsparkplätzen, Kundenparkplätzen) ist je fünf Stellplätzen ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume werden auf das vorgenannte flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Der Baumstandort und die Baumart werden nachfolgend beschrieben.

- 11.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5) - Gewässerrandstreifen  
Bei Ausfällen des Gehölzbestands sind im Gewässerrandstreifen Gehölze der „Weichholzaue“ nachzupflanzen. Bei der Entfernung von nicht heimischen standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls heimische Sträucher der „Weichholzaue“ zu verwenden.
- 11.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6) – Begrünung Lärmschutzwände  
Lärmschutzwände sind zur Wohnbebauung hin zu begrünen. Dies kann durch Hinterpflanzung mit Hecken, Buschgruppen und Bäumen oder durch Klettergehölze erfolgen.

Die auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordneten grünplanerischen Festsetzungen sind in den Bauvorlagen zur Bebauung (Lageplan zum Bauantrag) darzustellen. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

## **12. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

### **Straßen- und Außenbeleuchtung**

Es wird eine insektenschonende, energiesparende Beleuchtung empfohlen, Leuchtentyp beispielsweise Natriumniederdruckdampflampen oder Natriumhochdruckdampflampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe mit Reflektoren. Somit soll die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten minimiert werden.

### **Rohdungsarbeiten**

Entsprechenden den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes §14 Abs 2 (BNatSchG) und im Sinne des Artenschutzes der streng geschützten Vogelarten dürfen Rohdungs- und Baumfällarbeiten nur in der Zeit vom Oktober bis Februar erfolgen.

### **Flachdachbegrünung**

Es wird empfohlen alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-15 Grad zu begrünen.

## **13. Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## **14. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

## **15. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE**

### **1. Bodenfunde**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten, sowie alle Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 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.

### **2. Hochwasserschutz**

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Flusslauf der Zizenhauser Aach durchquert das Plangebiet von Norden nach Süden. Trotz übergeordneter Schutzvorkehrungen sind außergewöhnliche Hochwässer nicht auszuschließen. Im Plangebiet sind daher private Vorsorgemaßnahmen der Grundstückseigentümer erforderlich.

Empfehlungen:

- Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe auf das höchstzulässige Maß
- Untergeschosse nicht hochwertig nutzen (keine EDV-Anlagen usw.), wasserunempfindliche Einrichtungen verwenden
- Verwendung wasserbeständiger Baustoffe
- Hochwassersichere Heizungsanlagen, Zentralgeräte für Heizung, Elektro- und Kommunikationsanlagen in oberen Geschossen installieren
- Verzicht auf unterirdische Öllagerung
- Keine offenen Kanalauslässe unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau)
- Einbau von Abwasserhebeanlagen
- Dichte Ausbildung von tiefer liegenden Fenstern, Türen und Lichtschächten

### **3. Altlasten**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Altlaststandorte. Für beide liegen Dokumentationen im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung von Altablagerungen und Altstandorten für die Verwaltungsgemeinschaft Stockach durch das Büro Hydro-Data vor.

Es kann im Bereich der Altstandorte nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Tiefbauarbeiten entsorgungsrelevantes Aushubmaterial anfällt. Bauarbeiten auf diesen Grundstücken sind gutachterlich begleiten zu lassen.

Altlaststandort Objekt Nr. 1770

Auf dem Flurstück Nr. 82/5 befand sich eine Tankstelle mit 2x 7000 l Tanks aus dem Jahr 1951 und einer oberirdischen Kleinzapfanlage aus dem Jahr 1958. Nach Stilllegung der Tankstelle 1969 wurde das Grundstück weiter als Werkstatt genutzt. Die Tanks befinden sich nach Kenntnisträgerangaben noch im Boden, wurden aber gereinigt und verfüllt.

Die formalisierte Bewertung der betroffenen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Verknüpfung der Schadstoffgefährlichkeit, der Risiken für die Ausbreitung und die Schutzgutgefährdung der Nutzungssituation am Standort ergab eine Bewertungszahl (R-Wert)  $ro = 2,9$ . Der Handlungsbedarf Schl. (AL 11) für das Schutzgut Wasser wurde mit  $E=500$  eingestuft.

Altlaststandort Objekt Nr. 1768

Auf dem Flurstück Nr. 58 befand sich ein kleineres Sägewerk mit Langholz- und Schnittholzlager, Feilstube und Heizöllagerung, bei dem Sprühimprägnierung vermutet wird. Die historische Bewertung ergab eine Einstufung in die Klasse A, so dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vorhanden und die Notwendigkeit einer Neubewertung aufgrund möglicher Änderung der Nutzungs- und / oder Expositionsbedingungen nicht gegeben ist.

**3. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Esen“ wird hingewiesen.

Stockach, den 07.03.2013

Bürgermeister :

( St o l z )

Planer :



## **ANLAGE 1 – ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE**

### **a) Zentrenrelevante Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk'
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Beltwaren
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (incl. Hüe, Accessoires und Schirme), Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte
- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment), Geräte der Telekommunikation
- Waffen und Jagdbedarf

### **b) Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/ Fliesen, Rollläden, Gitter. Rollos, Markisen
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Beleuchtungskörper. Elektroinstallationsbedarf
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Teppiche / Bodenbeläge
- Elektrogroßgeräte (z. B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen
- Heimcomputer
- Holz, Bauelemente (z.B. Fenster, Türen)
- Pflanzen und Zubehör. Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u. ä.
- Campingartikel
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Rasenmäher, Kfz-. Motorrad- und Fahrradzubehör
- Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Fahrräder)
- Antennen / Satellitenanlagen

## ANLAGE 2 – PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

### 1. großwüchsige Gehölze erster Ordnung

#### Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	/ Gewöhnliche Esche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide

#### weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

### 2. kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

#### Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide

#### weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle
Prunus padus	
Subsp. Padus	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

### 3. Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

#### Äpfel:

Jakob Fischer  
Boskoop  
Wiltshire  
Brettacher

#### Birnen:

Bayrische Weinbirne  
Sülibirne  
Kracherbirne  
Metzer Bratbirne

#### Kirschen:

Sam  
Schwarze Schüttler  
Magda  
Teickners Schwarze

Sonnenwirtsapfel  
Bohnapfel  
James Grieve  
Gravensteiner  
Berlepsch  
Glockenapfel  
Ontario

**Reneklode:**

Graf Althanns Reneklode  
Große Grüne Reneklode  
Schuler Reneklode  
Ouillins Reneklode

Kluppertebirne  
Kirchensaller Mostbirne  
Harrow Sweet  
Harrow Delight  
Clapps Liebling  
Alexander Lukas  
Conference

**Zwetschgen:**

Hauszwetschge Typ Gunzer  
oder Schüfer  
Fellenberg

Herzkirsche  
Hederlinger  
Schattenmorelle

**Mirabellen:**

Nancy-Mirabelle

**Walnuss :**

#### 4. Hecken und Feldgehölze

**Hauptsortiment**

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

**weitere geeignete Arten**

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	7 Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewönl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

#### 5. Fassadenbegrünung

**Selbstklimmer:**

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

**benötigen Rankhilfe:**

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
--------------------------	----------------



Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

## 6. Dachbegrünung

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle

## 7. Trockenmauer

Lotus corniculatus	/ Hornklee
Campanula rotundifolia	/ Rundblättrige Glockenblume
Euphorbia cyparissias	/ Zypressen-Wolfsmilch
Hypericum perforatum	/ Echtes Johanniskraut
Potentilla anserina	/ Frühlings-Fingerkraut
Salvia pratensis	/ Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga granulata	/ Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	/ scharfer Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	/ Dach-Hauswurz
Thymus pulegioides	/ Gewöhnlicher Thymian