

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterer Lichtberg“, Stadtteil Winterspüren

## Teil C Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 4) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO gemäß Eintragung im Planteil (Teil E) ausgewiesen.

1.2 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Die ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen im Rahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 19 und 20 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich gem. den Einträgen in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone im Planteil (Teil E).

#### 2.1 Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Festsetzung als Höchstwert wie im Planteil (Teil E) in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone eingetragen.

### 3. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

3.1 Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhen wie im Planteil (Teil E) in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone eingetragen.

3.2 Als untere Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe gilt

3.2.1 in den Wohnbauflächen WA 1, WA 2: die Straßenoberkante (SOK) der Erschließungsstraße (nördlicher Teil) gemessen im Schnittpunkt der Straßenachse mit der rechtwinklig dazu angelegten Mittellängsachse des Gebäudes.

3.2.2 in der Wohnbaufläche WA 3: der untere Bezugspunkt gem. Eintrag im Lageplan (Teil E)

3.2.3 in der Wohnbaufläche WA 4: die Straßenoberkante (SOK) der Erschließungsstraße gemessen im Schnittpunkt der Straßenachse mit der rechtwinklig dazu angelegten Mittellängsachse des Gebäudes.

### 4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Die Bauweise bestimmt sich gem. den Einträgen in der jeweils maßgeblichen Nutzungsschablone im Planteil (Teil E).

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Planteil (Teil E). Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische Anlagen.

5.2 Die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen ist Abstand von mindestens 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. 5,00 m zur L 194 einzuhalten.

### 6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gemäß Eintragung im Planteil (Teil E) sind für die Einmündungen der Erschließungsstraße in die L 194 und K 6104 Sichtdreiecke festgesetzt (nach RAS-K-1 Bild 29). Die Fläche innerhalb der Sichtdreiecke ist von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen OK Straßenbelag und dem höchsten Punkt der Pflanzen gemessen an jeder Stelle des Sichtdreiecks eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten.

## **7. Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

Entlang dem südlichen Teil der Erschließungsstraße ist eine öffentliche Grünfläche als Distanzgrün festgesetzt.

## **8. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden gemäß Eintragung im Planteil (Teil E) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt:

8.1 GF 1 am Nordrand der Wohnbaufläche WA 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Stockach.

8.2 L 2 am westlichen Rand der Wohnbaufläche WA 3: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach

8.3. L 3 im südlichen Bereich der Wohnbaufläche WA 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach sowie zugunsten der Grundstückseigentümer im Baufenster der Wohnbaufläche WA 3

## **9. Maßnahmen zur Grünordnung** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.1 Gemäß Eintragung im Planteil (Teil E) sind Standorte für das Anpflanzen von einheimischen großkronigen Bäumen festgesetzt.

9.2 Die künftigen Baugrundstücke sind mit je einem einheimischen großkronigen Baum zu bepflanzen.

## **10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

## **11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nach der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Oktober 2014) bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Linzgaustraße (L 194) Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.

11.1 Gemäß Eintrag im Planteil (Teil E) sind Flächen festgesetzt, in denen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, November 1989 erforderlich sind. Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III oder IV nach Tabelle 8 DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

11.2 In der festgesetzten Fläche ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrundegelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

11.3 Der Nachweis der Einhaltung der o.g. schalltechnischen Anforderungen (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Leitfaden für Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **Hinweise**

### **1. Wasserrecht und Bodenschutz**

1.1 Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist in der Regel gering verschmutzt und ist deshalb, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Sickerflächen dürfen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landes- bzw. Kreisstraße angelegt werden.

1.2 Metaldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.

1.3 Treten bei Bauarbeiten Müllablagerungen zu Tage oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens festgestellt (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung), ist umgehend das Landratsamt Konstanz (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu verständigen.

1.4 Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu beachten. Das Merkblatt ist beim Landratsamt Konstanz (Amt für Wasser- und Bodenschutz) erhältlich.

## 2. Abfallbeseitigung

2.1 Anfallender Bauschutt, Abbruchmaterial und Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Lösungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien hingewiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind fachgerecht zu entsorgen. Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Konstanz (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zur Weitervermittlung anzumelden.

2.2 Bei der Verwendung von mineralischen Reststoffen sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 5.9.1995 einzuhalten.

## 3. Schallschutz

Schallimmissionen im Zusammenhang mit Kühlgeräten und Luftwärmepumpen sind durch Einhaltung entsprechender Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung zu vermeiden bzw. auf ein unvermeidliches Mindestmaß zu reduzieren. Für die einzuhaltenden Abstände ist die Tabelle 1 des „Leitfadens für Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zugrunde zu legen.

## 4. Klassifizierte Straßen

4.1 Das Plangebiet grenzt an klassifizierte Straßen. Der Landkreis Konstanz ist zu Lärmschutzmaßnahmen nicht verpflichtet. Sollten die klassifizierten Straßen zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verwendet werden müssen, ist zwischen dem Ver- und Entsorgungsträgern und dem Landkreis Konstanz (Amt für Nahverkehr und Straßen) ein Nutzungsvertrag abzuschließen.

4.2 Der Ein- und Ausfahrtrand der Erschließungsstraße an der L 194 und der K 6104 ist so auszurunden, dass ein LKW in einem Zug ein- bzw. ausfahren kann. Über den Bau und die Erhaltung des Anschlusses sind vor Baubeginn Vereinbarungen mit den Straßenbaulastträgern Landkreis Konstanz (für die K 6104) und dem Regierungspräsidium Freiburg (für die L 194) abzuschließen.

4.3 Die Regenrückhaltebecken an der K 6104 dürfen die Standsicherheit der Straße nicht gefährden. Bei entsprechender Tiefe der Becken ist eine Absturzsicherung anzubringen oder die Becken sind einzuzäunen.

## 5. Zufällige Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn terminlich mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2. 78224 Singen, Tel. 0 77 31 - 6 12 29 oder 0171 - 266 13 23) abzustimmen. Hierzu zählen auch bodenkundliche Schürfe, Baustelleneinrichtungen etc. und alle Erschließungsmaßnahmen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht der Kreisarchäologie mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen. Gem. § 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. 07 61 - 208 35 70) 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.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Stockach übereinstimmt.

Stockach, den 23.04.2015

Stolz \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# Teil D

## Örtliche Bauvorschriften

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

#### 1. Dachform, Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Zulässig sind bei Wohngebäuden Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile sind davon abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheinschnitte, Gaupen und Zwerchgiebel sind zulässig. Sie dürfen jedoch max. 50% der entsprechenden Gebäudelänge betragen. Vom Ortsgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte dürfen den Hauptfirst nicht unterbrechen. Zulässig sind nur entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte.

1.3 Flachdächer und geneigte Dächern mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv zu begrünen auszuführen. Dachbegrünungen sind mit einer Substratstärke von mind. 8 cm Stärke auszuführen.

1.4 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. <sup>polierte</sup> Metalloberflächen), sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Bauteile zur Energiegewinnung und -einsparung sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

#### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Die vorhandenen Geländehöhen sind beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden; diese sind im Bauantrag darzustellen.

2.2 Pkw-Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### 3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Gegenüber Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen und zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen zulässig. Die max. Höhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

#### 4. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Niederspannungsleitungen in unmittelbarer Nähe der Gebäude, soweit diese für die Beleuchtung im Außenbereich erforderlich sind.

#### 5. Stellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

#### 6. Vorschriften zum Bodenschutz § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

6.1 Die Geländegestaltung der Baugrundstücke ist so umfangreich wie möglich mit dem anfallenden Baugrubenaushub auszuführen.

6.2 Kontaminierter oder verunreinigter Erdaushub darf nicht unbehandelt wiederverwendet werden. Bauschutt, Bauabfälle und sonstiger Abfall dürfen nicht wiederverwendet werden.

#### 7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht (flächig oder in Mulden) zu versickern, bzw. kann als Brauchwasser genutzt werden. Eine Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss schadlos für die Landes- bzw. Kreisstraße erfolgen. Das Sickerwasser darf nicht in die Straßenkörper abgeleitet werden bzw. Durch die Sickerung in den Straßenkörper gelangen.

Falls eine schadloße Versickerung aufgrund des anstehenden Baugrunds nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Es wird empfohlen, Dachwässer in Zisternen aufzufangen. Das Wasser aus der Zisterne kann als Brauchwasser für Gartenbewässerung und Reinigungszwecke benutzt werden.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Stockach übereinstimmt.

Ausgefertigt

Stockach, den 23.04.2015

Stolz \_\_\_\_\_  
Bürgermeister