

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Schloßwiese“, Stadtteil Espasingen mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 17.01.2018 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen und am 18.07.2018 den Entwurf gebilligt und beschlossen, diesen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen. Der Planbereich ergibt sich aus dem nachstehend abgedruckten Lageplan.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

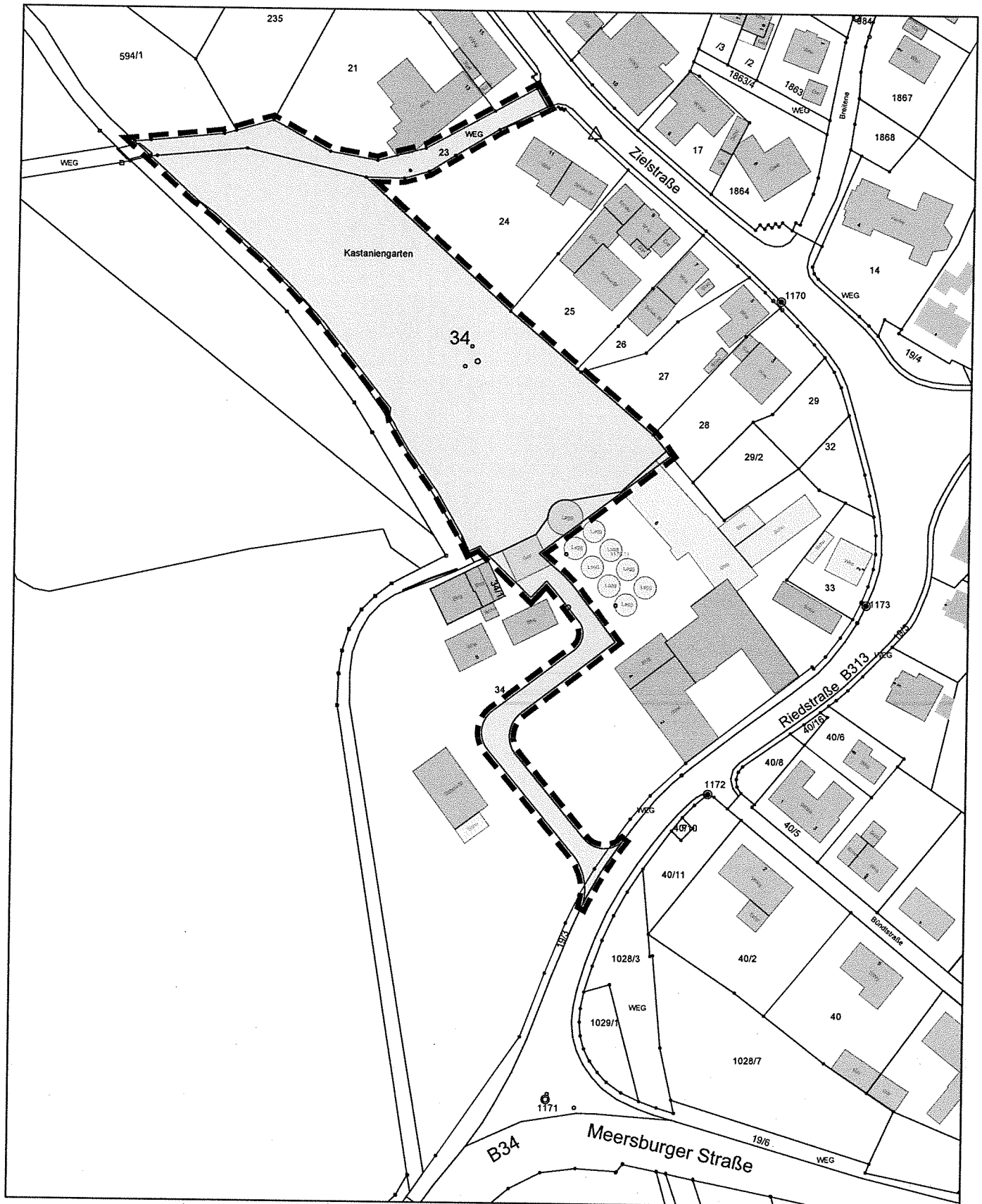
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung vom 30.07.2018 bis 10.09.2018 im Rathaus Stockach, Adenauerstr. 4, 78333 Stockach während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Stockach, Adenauerstr. 4, 78333 Stockach äußern. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen können auch unter der Internetadresse [www.stockach.de /Bürger Verwaltung/Bauen und Wohnen/Bebauungspläne](http://www.stockach.de/BürgerVerwaltung/BauenundWohnen/Bebauungspläne) eingesehen werden.

Stockach, den 20.07.2018

Stolz
Bürgermeister

Bebauungsplan "Schlosswiese"



M. 1:1500

Konstanz, den 02.07.2018

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
 Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
 78462 Konstanz Gottliebstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
 E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Stadt Stockach

Bebauungsplan „Schlosswiese“

in Espasingen

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

STADT STOCKACH

Satzung

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schlosswiese“ in Espasingen

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Stockach am 22.05.2019

- a) den Bebauungsplan „Schlosswiese“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlosswiese“

als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) – PlanZV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. 612, 613) – LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) - GemO

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 28.11.2018 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 28.11.2018 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 28.11.2018 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 28.11.2018 |
| 5. Gestaltungsplan | vom 02.07.2018 |
| 6. Abgrenzungslageplan | vom 28.11.2018 |
| 7. Umweltreport | vom 17.04.2019 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

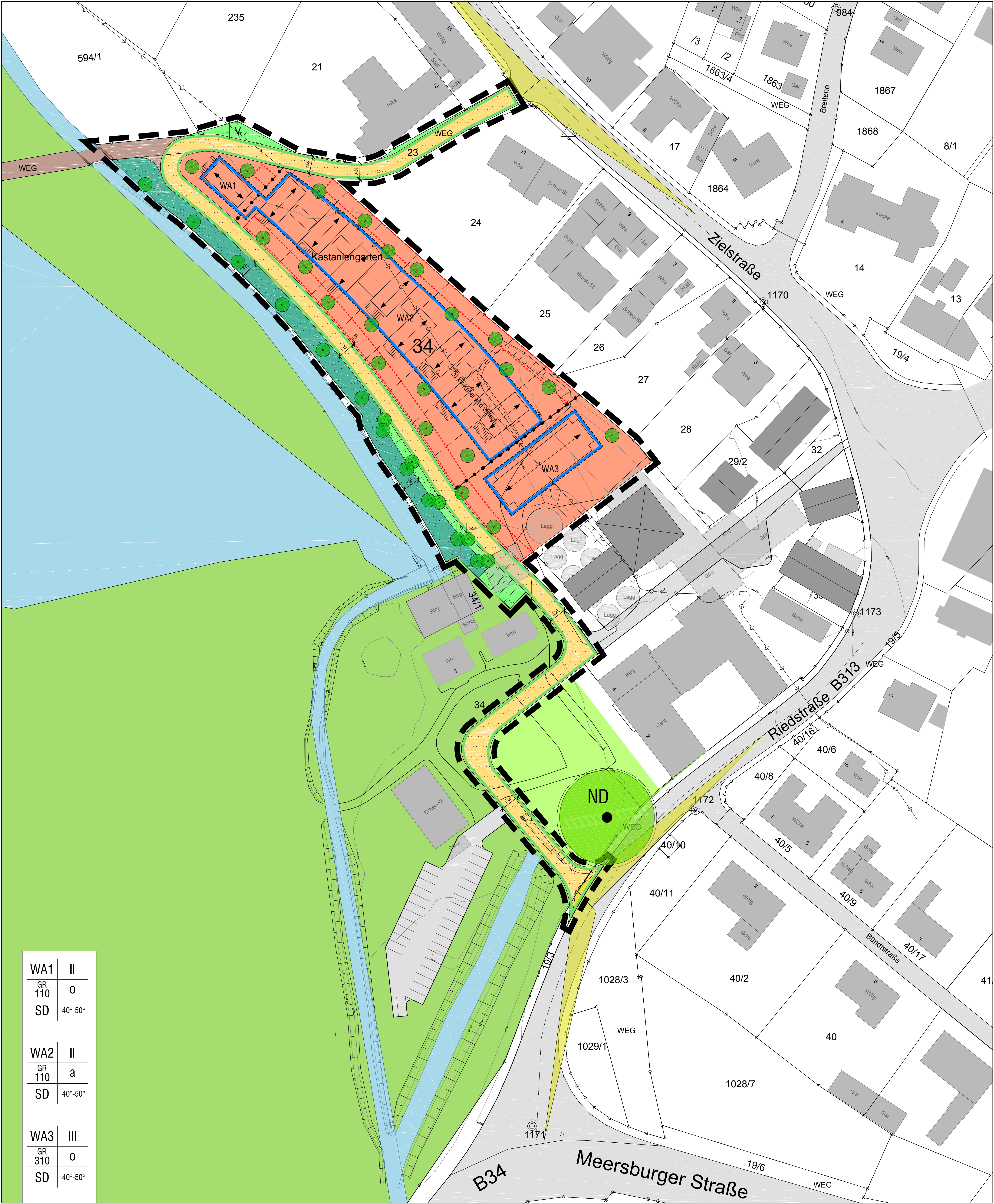
Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stockach, den 23.05.2019

Rainer Stolz
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 14.06.2019



Allgemein

- Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geplante Gebäudeabbrüche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Straßen und sonst. Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

EFH zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe max. 50 cm über der Straße

VG Vollgeschoss

II zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

WA	II	Art der Nutzung	Maximal der Vollgeschosse
GR 110	0	Grundfläche	Bauweise
SD	40°-50°	Dachform	Dachneigung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- landwirtschaftlicher Weg
- Sichtdreiecke

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume anpflanzen
- Naturdenkmal außerhalb Geltungsbereich
- Gewässerrandstreifen
- Verkehrsgrünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
- Terrassen
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Bauweise oder Maß der baulichen Nutzung

STADT STOCKACH - Ortsteil Espasingen

Bebauungsplan "Schlosswiese"

M 1:500

Planfertigung: Konstanz, den 28.11.2018

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin | Regierungsbaumeister | SRL
75545 Gaeßelrieden | Im Kollgärtchen 25 | Tel +49 7735 958 6038
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	17.01.2018	öffentliche Bekanntmachung am	03.08.2018
1. Öffentliche Auslegung	Beschluss am	18.07.2018	öffentliche Bekanntmachung am	03.08.2018
	durchgeführt vom	13.08.2018	bis	24.09.2018
2. Öffentliche Auslegung	Beschluss am	12.12.2018	öffentliche Bekanntmachung am	18.01.2019
	durchgeführt vom	28.01.2019	bis	01.03.2019
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am	26.07.2018 / 10.01.2019		
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	12.12.2018 / 22.05.2019	Satzungsbeschluss am	22.05.2019

Ausfertigung der Satzung
Stockach, den 23.05.2019

Rainer Stolz, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 14.06.2019

STADT STOCKACH

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schlosswiese“ in Espasingen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§§ 1 – 15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen; Nutzungen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 16 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 20 BauNVO

2.2 Grundfläche (GR) als Höchstgrenze

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

§ 19 (4) Satz 4 BauNVO bleibt von den Festsetzungen unberührt.

2.3 max. Höhe der baulichen Anlagen

- Firsthöhe (FH):

§ 18 BauNVO

Die Firsthöhe darf im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche maximal betragen:

- Gebäude im WA 1 und WA 2 – II VollgeschosseFH max. 9,00 m
- Gebäude im WA 3 – III VollgeschosseFH max. 14,00 m

- max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf im Mittel max. 50 cm über der südwestlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

- 3. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.
- Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Im WA 2 sind die Wohngebäude auf der Nordwestseite als einseitiger Grenzbau zu errichten.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Dachüberstände dürfen an den nordwestlichen Grundstücksgrenzen, an die angebaut werden muss, — unbeschadet ihrer zivilrechtlichen Zulässigkeit, die gesondert zu klären ist – bis zu einer Tiefe von max. 50 cm über das jeweilige Nachbargrundstück ragen.
- 5. Nebenanlagen** **§ 14 BauNVO**
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im WA 1 und WA 2 je Grundstück max. 1 Nebengebäude, im WA 3 max. 2 Nebengebäude mit einer Größe von jeweils max. 55 cbm nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** **§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB**
- 6.1 öffentliche Verkehrsflächen
- 6.2 Folgende Einrichtungen sind auf der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu dulden:
- Rückenbeton der Randsteine und Stellplatten
 - Beleuchtungsmasten, Hydranten, Verkehrszeichen und Elektroverteilerkästen.
- 7. Garagen, Carports und Stellplätze, Einfahrten** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Je Grundstück ist max. eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. ~~5 m~~ 6 m zulässig.
- 7.3 Stellplätze, die senkrecht von der Straße aus angefahren werden, sind nur innerhalb der Zufahrtsfläche zulässig.
- 8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen** **§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- 8.1 Bei den Einmündungen der Erschließungsstraßen sind die notwendigen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Hö-

he von 60 cm freizuhalten, ausgenommen hochstämmige Laubbäume. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Grundstückzufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen **§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**

9.1 Im WA 1 und 2 ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

Hinweis: Im WA 3 ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

(V = Vermeidungsmaßnahmen; M = Minimierungsmaßnahmen)

10.1 Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V)

Die notwendige Rodung von Sträuchern und Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

10.2 Schutz des Oberbodens (M)

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG).

10.3 Verwendung offenporiger Beläge (M)

Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

10.4 Reduktion von Lichtemissionen (M)

Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (warmlichtige LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 24.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren.

10.5 Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (M)

Bei Neubauten sind großflächige Fenster sowie Glas- und Spiegelfassaden entsprechend dem Stand der Technik vogelschlagsicher auszuführen. Empfohlen wird, in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft auf klares Glas zu verzichten, ebenso auf stark reflektierende Gläser.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

11.1 Auf Privatgrundstücken sind je Baugrundstück im WA 1 und WA 2 zwei mittelkronige Bäume und im WA 3 vier mittelkronige Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Im WA 1 und WA 2 sind jeweils ein Baum auf der Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht und ein Baum auf der

Ostseite zu pflanzen. Im WA 3 sind jeweils zwei Bäume auf der Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht und zwei Bäume auf der Ostseite zu pflanzen. Von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorten darf abgewichen werden.

11.2 Im WA 3 sind pro vier Autostellplätze zusätzlich ein mittelkroniger Baum gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

11.3 Naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens entlang der Stockacher Aach

Auf dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen sind zehn Bäumen und ca. 5 Strauchgruppen mit ca. 10 bis 15 Einzelpflanzen in einer Grünfläche verteilt zu pflanzen. Der Streifen ist extensiv zu mähen (dreimal jährlich). Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein Fußweg in der Form eines Grasweges zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Umgang mit dem Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

2. Oberflächenwasserversickerung

Der natürliche Wasserkreislauf soll durch Versickerung des Regenwassers so geringfügig wie möglich unterbrochen werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen sollte innerhalb des Plangebiets versickert oder aufgefangen werden (Regenüberlauf, Retentionsbecken, Zisternen o.ä.). Unter Prüfung der Belastung kann dieses Regenwasser gedrosselt in den natürlichen Vorfluter abgeleitet werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-126 bzw. 07735 / 93777-0, julia.goldhammer@rps.bwl.de) abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedin-

gungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Verfahrens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch während des gesamten weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Grundwasserspiegel

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet vermutlich mit dem Wasserspiegel der Stockacher Aach korrespondiert.

5. Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teile des Planungsgebiets in einem Risikogebiet (HQ extrem) nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Deshalb sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden besonders zu berücksichtigen. Dem dienen Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verlust von Retentionsflächen und eine hochwasserangepasste Bauweise.

Stockach, den 28.11.2018

Anhang Pflanzliste

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten Grundstücken verwendet werden müssen. Die komplette Auflistung für Stockach, Teilgemeinde Espasingen, kann der Liste Gebietseinheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002), entnommen werden.

Baumarten 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Alnus incana (Grau-Erle)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme) (eingeschränkt)

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) (eingeschränkt)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Salix (Silber-Weide, Sal-Weide, Grau-Weide, Purpur-Weide, Fahl-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

STADT STOCKACH

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlosswiese“ in Espasingen

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

1.1 Dächer:

- Dachform: Gemäß Planeintrag sind auf den Haupt- und Nebengebäuden nur Satteldächer zulässig.
Für Eingangsüberdachungen zwischen den Gebäuden sind Flachdächer zulässig.
- Dachneigung: gemäß Planeintrag
- Dachfarbe: nur Rot-, Braun- und Grautöne
- Dachdeckung: zulässig sind nur Ziegel, Betondachpfannen, Zementplatten und Solardächer;
Glänzende Materialien – ausgenommen Solar- bzw. Photovoltaikanlagen – sind unzulässig.

1.2 Carports und Nebengebäude

Die Dachform von Carports und Nebengebäuden ist an die des Hauptgebäudes anzupassen.
Carports dürfen mit Flachdächern versehen werden in Verbindung mit Eingangsüberdachungen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Grünfläche muss mind. 40 % des Grundstücks betragen. Auf diesen Flächen sind Schotter, Kies oder ähnliche Materialien auf max. 10 % der Fläche zugelassen.
- 2.2 Für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege, Gehwege und Garagenvorplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

3. EINFRIEDUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 3.1 Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Auf die Länge von 5 m seitlich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.
- Hinweis:** Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind im Nachbarschaftsrecht geregelt.

- 3.2 Zulässig sind begrünte Zäune oder Hecken (geschnitten oder frei wachsend), jedoch keine Mauern, Sockelmauern, Koniferenhecken und blickdichte, geschlossene Zäune. Mauern und blickdichte Materialien sind auch unzulässig, wenn sie unterbrochen gestaltet werden.
- 3.3 Bei der Errichtung von Zäunen ist grundsätzlich ein Tierdurchlass (Abstand zum Boden) mit einer Höhe von mindestens 10 cm vorzusehen.

4. Niederspannungsleitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Stellplätze sind in folgender Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit in Gebäuden mit 1 Wohneinheit
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus).

Stockach, den 28.11.2018

STADT STOCKACH

Begründung

zum Bebauungsplan „Schlosswiese“ und zu den örtlichen Bauvorschriften
in Espasingen

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Für den Bereich der „Schlosswiese“ in Espasingen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau zu schaffen.

Die Bodmaner Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co. KG möchte auf den im eigenen Besitz befindlichen Grundstücken Wohnhäuser errichten und damit eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, umsetzen.

Das Vorhaben ist Teil der jetzt aktiv in Angriff genommenen Gesamtmaßnahme zur Reaktivierung der Schlossbrauerei Espasingen und der umliegenden Liegenschaften und zugehörigen Freiflächen. Außerdem soll der Eisweiher wieder belebt werden.

II. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Espasingen. Es schließt östlich und südöstlich unmittelbar an die Bebauung an der Zielstraße und die Gebäude der ehemaligen Schlossbrauerei an. Der Westen wird durch die Stockacher Aach (außerhalb des Planungsgebiets) begrenzt. Die zukünftige Erschließungsstraße zur Riedstraße (B313) ist ebenfalls einbezogen.

Im Umweltreport zum Bebauungsplan werden die derzeitige Nutzung des Planungsgebiets und die umgebende Nutzung im Einzelnen beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst. Nrn. 34 (teilweise), das Wegegrundstück Flst. Nr. 23 (ganz) sowie einen kleinen Teil des Gehwegs im Einmündungsbereich an der Riedstraße (B313), Flst. Nr. 19/3, mit einer Fläche von insgesamt ca. 8255 qm.

Die Abgrenzung ist im Einzelnen dem Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Verfahren: Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Die Planung wird als Bebauungsplan nach § 13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ - durchgeführt. Dieses Verfahren kann vorliegend angewendet werden, weil:

- die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² ist,
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen erfolgt,
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben sind und

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

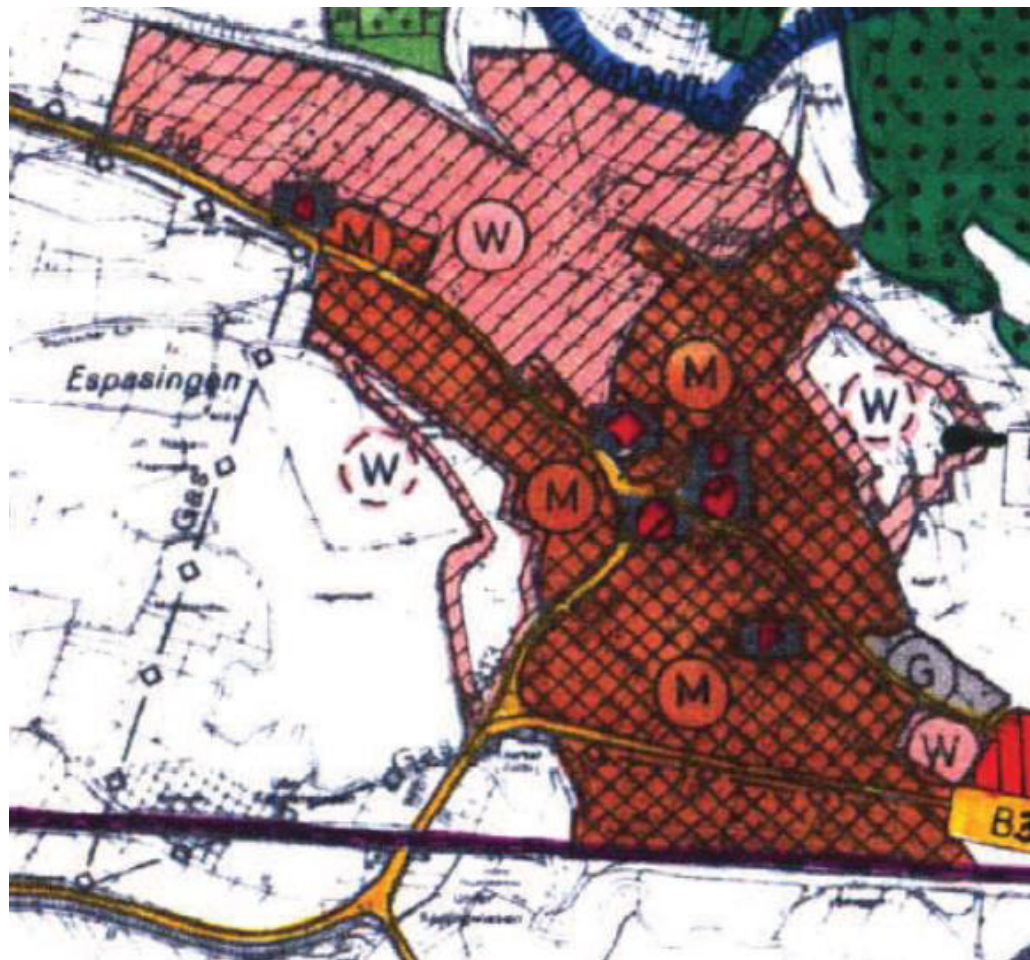
Damit verbunden ist der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

IV. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stockach (2001) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es schließt westlich an eine gemischte Baufläche an, die die historische Ortslage von Espasingen beschreibt.

Eine Änderung des FNP ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

V. Geplante Bebauung und Nutzung

Es soll eine an die ländliche Umgebung angepasste Bebauung entwickelt werden. Auf dem langgestreckten Grundstück werden 9 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und ein Mehrfamilienhaus im Anschluss an das Schlossareal geplant.

Die Einfamilienhäuser stehen bis auf das Abschlussgebäude im Norden giebelständig zur Straße und sind zugunsten einer optimalen Grundstücksnutzung als einseitige Grenzbauten direkt an die Grundstücksgrenzen gesetzt. Die Gebäude erhalten ein steiles Satteldach über einem so hohen Kniestock, dass auch im Dachgeschoss ein angenehmes Wohnen möglich ist. Jeweils zwischen zwei Gebäuden wird der Eingangsbereich großzügig mit einem Flachdach überdacht. Damit wird der Eingangsbereich geschützt und gleichzeitig ein überdachter Unterstellplatz für ein Auto geschaffen. Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, führt neben der moderaten Größe der Einheiten dazu, dass die Gebäude nicht unterkellert werden sollen. Es ist deshalb pro Grundstück ein größeres Nebengebäude vorgesehen. Die Anordnung der Nebengebäude ist räumlich festgelegt, damit auf den relativ kleinen Grundstücken trotzdem eine geordnete und untereinander verknüpfte Grünfläche entsteht. Die Nebengebäude können alternativ auf die - von der Erschließung aus betrachtet - Vorder- oder Rückseite des Grundstücks gestellt werden.

Im Übergang zum unmittelbaren Umfeld der Schlossbrauerei, die mit einer dörflich dichteren Bebauung umgeben werden soll, wird ein Mehrfamilienhaus ebenfalls giebelständig zur Erschließung geplant. Das Gebäude soll drei Vollgeschosse erhalten, wobei das dritte Geschoss sich bereits überwiegend im Dachraum befinden wird. Die Stellplätze sind als offene Stellplätze auf der Südostseite entlang der Grundstücksgrenze aufgereiht. Hier sind zwei Nebengebäude vorgesehen.

Entlang der Stockacher Aach wird eine Grünfläche angelegt als Gewässerrandstreifen. In diesem Grünstreifen kann ein kleiner, wasserdurchlässig gestalteter Fußweg integriert werden.

Die Gestaltung dieses Grünstreifens soll so erfolgen, dass zum einen der Bachabschnitt aufgewertet wird und zum anderen eine angemessene Barriere zum Eisweiher hin geschaffen wird, um Störungen vom ausgewiesenen Offenlandbiotop fernzuhalten.

V.1 Art der baulichen Nutzung

Die neu geplanten Wohngebäude werden in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da nach § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden muss, liegt die Festsetzung eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO nahe. Im vorliegenden Planungsgebiet ist dies städtebaulich nicht gewünscht, schon mit Blick auf die nicht wohnartigen / landwirtschaftlichen / gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung, aber auch die mit der Lage unmittelbar am Rande des Außenbereichs verbundenen möglichen Störungen sowie die hohe Verkehrsbelastung auf der Durchfahrtsstraße B 31 mit Emissionen bis hin ins Plangebiet. Um dem dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde Rechnung zu tragen, sollen Wohngebäude das Gebiet dominieren und nur in sehr untergeordnetem Umfang die der Versorgung des Gebiets dienenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 zugelassen werden, weshalb diese nur als Ausnahme zulässig sind. Darin

liegt zugleich die Wahrung der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets gegenüber dem sonst grundsätzlich in Betracht kommenden reinen Wohngebiet. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 BauNVO sollen wegen ihres Flächenbedarfs und ihres Störpotentials ganz ausgeschlossen werden.

V.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass ein angemessener Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen wird. Dies betrifft sowohl die Bauweise, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die Dachneigung.

Die Gebäude im WA 1 und 2 (Einfamilienhäuser) sollen mit einem Vollgeschoss hinter vertikaler Wand, einem ausbaubaren Dachgeschoss, das ebenfalls ein Vollgeschoss sein kann, und steilem Satteldach festgesetzt werden. Die Höhe der Gebäude wird definiert über die maximale Firsthöhe über der im Mittel angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Auf diese bezieht sich auch die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe, die nicht höher als 50 cm über der Straße liegen soll. Das Mehrfamilienhaus im WA 3 hat eine um 5 m höhere Firsthöhe, dies ist erforderlich, da das Haus ein Geschoss mehr hat und breiter ist und damit ein höheres Dach haben wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für die Einfamilienhäuser wurde ein langes durchgehendes Baufenster gewählt, um bei der Umsetzung noch eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Insgesamt sind die Lage der Baugrenzen und die Höhen der Gebäude so festgesetzt, dass ein verträgliches Nebeneinander mit der bestehenden benachbarten Bebauung entsteht.

V.3 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Aufgrund der Problematik bei der Anordnung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl sowie zur Sicherstellung des geplanten Baugebietstyps sind in den Baugebieten WA 1 und 2 grundsätzlich nur eine Wohneinheit je Gebäude zugelassen.

Im WA 3 ist die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt. Hier wird im Zuge der Planung des Gebäudes entschieden, ob mehrere kleinere oder weniger größere Wohnungen gebaut werden. Geplant ist ein sinnvoller Mix für verschiedene Lebens- und Wohnformen.

V.4 Nebenanlagen

Da alle Einfamilienhäuser nicht unterkellert werden sollen (siehe Beschreibung oben), wird für diese je Grundstück ein größeres Nebengebäude zugelassen. Für das Mehrfamilienhaus werden zwei Nebengebäude z.B. für Fahrräder und Müll-eimer zugelassen. Sie dürfen jeweils max. 55 cbm groß sein. Die Anordnung ist ebenfalls festgelegt, damit einer sonst möglichen Unterbrechung der Garten- und Grünzonen vorgebeugt wird.

VI. Umweltreport und Freiflächengestaltung

Dem Bebauungsplan wird ein Umweltreport mit artenschutzrechtlicher Prüfung beigelegt, erarbeitet vom Planstatt Senner, Überlingen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

VII. Erschließung – Straßen, Wege und Stellplätze

VII.1 Straßen und Wege

Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist der Neubau einer Straße erforderlich. Diese neue Straße wird im Norden an den vorhandenen Weg (Flst. Nr. 23), der in die Zielstraße mündet, angebunden. Im Süden mündet die Erschließungsstraße in eine neu geplante Querstraße, die etwa parallel zur Riedstraße hinter der Schlossbrauerei geführt werden soll. Diese Querstraße führt nach Südwesten weiter am „Schlossgarten“ (siehe Planeinschrieb) vorbei, in dem auch eine als Naturdenkmal eingestufte Platane steht, und verläuft dann im rechten Winkel in Richtung Riedstraße, so dass weder die Platane noch der davon südwestlich verlaufende Bach tangiert werden.

Die Straße wird in einem weichen Bogen parallel zur Stockacher Aach geführt, im nördlichen Abschnitt direkt neben dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen, im südlichen Abschnitt etwas bachferner. Die Restfläche wird als Verkehrsgrünfläche mit einer Baumreihe und dazwischen liegenden öffentlichen Stellplätzen genutzt. Die Restflächen am bestehenden nördlichen Weg Flst. Nr. 23 in die Zielstraße werden ebenfalls als Verkehrsgrünflächen festgesetzt; das Wegegrundstück ist breiter als 5 m.

Die Straßen sollen insgesamt als gemischte Verkehrsflächen gestaltet werden, auf Fußwege an der Straße soll bewusst verzichtet werden. Ein ergänzender Fußpfad ist innerhalb des Gewässerrandstreifens möglich.

Ab der Querstraße nach Norden und bis zur Zielstraße soll die Straße 5 m breit und damit für Begegnungsverkehr geeignet ausgebaut werden. Die Querstraße bis zur Einmündung in die Riedstraße soll eine Breite von 5,5 m erhalten, da hier nach einer abschließenden Bebauung des gesamten Schlossareals mit etwas mehr Verkehr zu rechnen ist. In den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans ist nur der Bereich der Straße einbezogen, der für die Erschließung der in diesem Planungsschritt vorbereiteten Bebauung erforderlich ist.

VII.2 Stellplätze und Einfahrten

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Standorte für Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht im Einzelnen festgelegt werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zusammenhängende Grünflächen sicherzustellen.

Aus Gründen des Bodenschutzes sind Stellplätze in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Um Zufahrten über die gesamten Grundstücksbreiten zu verhindern ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zugelassen.

Zusätzlich sind im öffentlichen Straßenraum wie oben beschrieben Stellplätze vorgesehen.

VIII. Erschließung - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

VIII.1 Regenwasser

Zur Reduktion der anfallenden Regenwassermenge muss dieses im Gebiet dezentral versickert bzw. zurückgehalten werden. Der Notüberlauf der dezentralen Anlagen muss an die geplante Kanalisation angeschlossen werden.

Der gesamte zu überplanende Bereich wird im modifizierten Mischsystem abgeleitet und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bündtstraße angebunden.

Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Es wird festgesetzt, das nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer in privaten Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und nur den Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Alternativ kann ein Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 m³ Volumen zur Rückhaltung mit entsprechendem Puffervolumen zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser vorgesehen werden.

VIII.2 Schmutzwasser

Das gesamte Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert und an den vorh. MW-Kanal in der Bündtstraße angeschlossen. Die verunreinigten Abwässer werden so der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Stockacher Aach in Espasingen zugeführt.

VIII.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt den Stadtwerken Stockach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

VIII.4 Drainagen

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

VIII.5 Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation ist möglich und gesichert.

VIII.6 Wasserkraftwerk

Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 34/1 befindet sich ein historisches Wasserkraftwerk, das kürzlich unter Denkmalschutz gestellt wurde. Die wasserrechtliche Zulassung läuft zum Jahresende 2019 aus. Nach Auskunft der zuständigen Wasserrechtsbehörde kann diese nicht verlängert werden. Der Betrieb wird deshalb dann eingestellt. Aufgrund der Verfahrensabläufe steht fest, dass ein Bezug der ersten Wohnnutzung vor Jahresende 2019 praktisch ausge-

geschlossen ist. Lärmbelastungen, gar Unverträglichkeiten zwischen Wasserkraftwerk und Wohnnutzung sind damit nicht zu befürchten. Eine gutachterliche Untersuchung gegenwärtig noch bestehender Lärmauswirkungen ist daher nicht erforderlich.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebiets geleistet werden.

IX.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild der Bebauung hat.

Als Dachform sind im Grundsatz Satteldächer vorgesehen. Nur die Eingangsüberdachung, unter der auch ein Auto abgestellt werden kann, darf alternativ ein Flachdach haben.

IX.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Da erfahrungsgemäß im ländlichen Raum mehr als ein Fahrzeug je Wohneinheit vorhanden ist und die Fahrzeuge aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten nur bedingt im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können, wird die Stellplatzzahl, die auf den Privatgrundstücken nachzuweisen ist, erhöht: bei Gebäuden mit einer Wohnung (WA 1 und 2) auf zwei Stellplätze und beim Mehrfamilienhaus (WA3) auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (örtliche Bauvorschriften Ziff. 5.). Hier ist die geringere Erhöhung sinnvoll wegen in der Regel kleinerer Wohnungen im Mehrfamilienhaus als in Einfamilienhäusern.

IX.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

IX.4 Einfriedungen

Einfriedungen sollen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in den Zufahrtsbereichen aus Gründen der Verkehrssicherheit reglementiert werden.

Die übrigen Vorschriften zu Einfriedungen sollen einen Beitrag leisten zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Eine Ausgrenzung der Baugrundstücke durch geschlossen wirkende Einfriedungen (z.B. blickdichte Zäune oder Koniferenhecken) soll vermieden werden. Mauern, auch Sockelmäuerchen, sind darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie eine Barriere für die im Gebiet lebenden Tiere bilden.

IX.5 Niederspannungsleitungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel unterirdisch zu verlegen sind. Da sich das Baugebiet im Umfeld einer empfindlichen Erholungslandschaft befindet, ist die unterirdische Verkabelung aller Leitungen, auch der Telekommunikationsleitungen, geboten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und alle Leitungen im Zuge des Straßenneubaus verlegt werden können, ist die unterirdische Verkabelung auch wirtschaftlich vertretbar.

X. Flächenbilanz

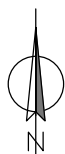
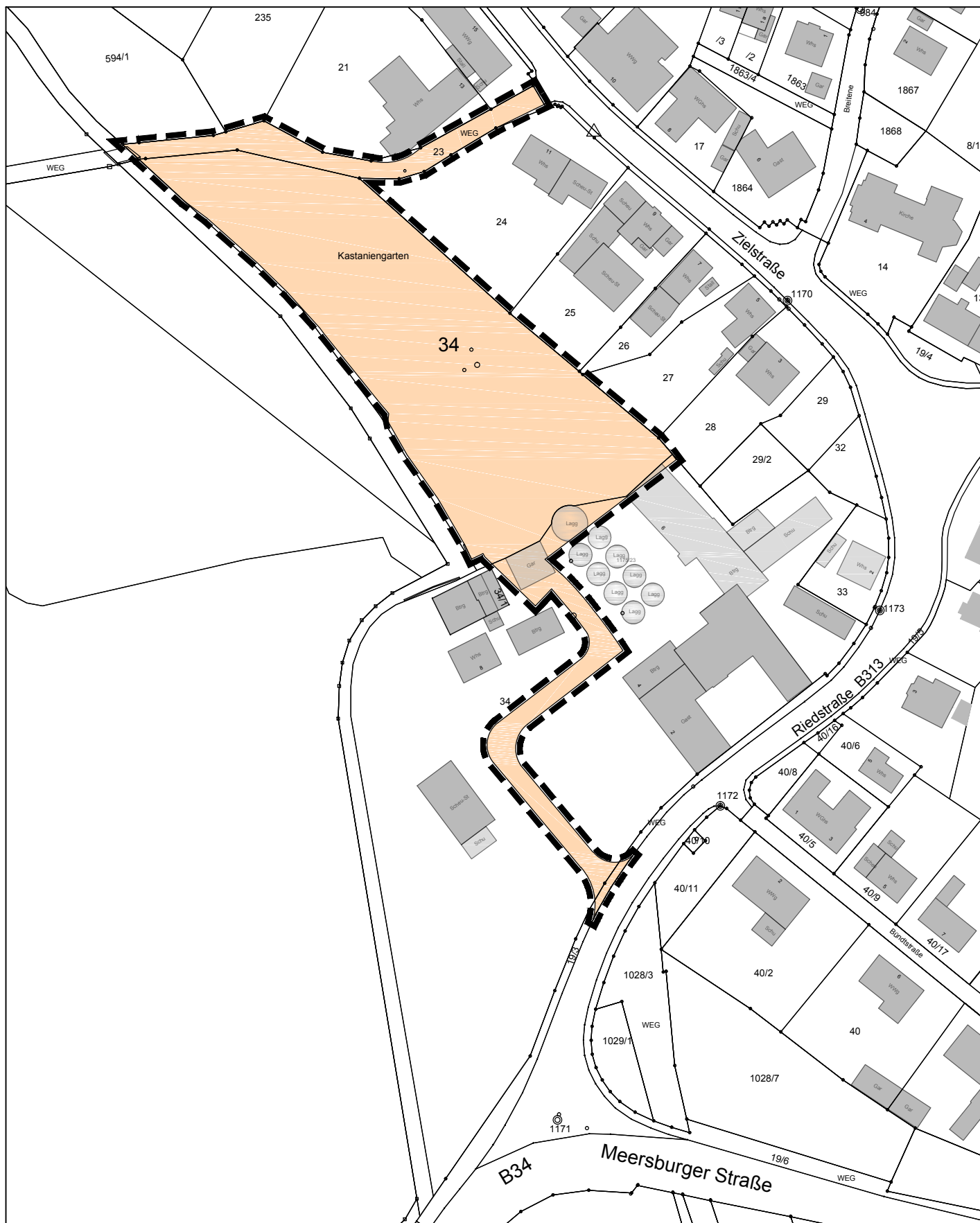
Größe des Planungsgebiets insgesamt	ca. 0,83 ha
davon sind:	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,49 ha
- Straßen, Straßenverkehrsgrün und landwirtschaftlicher Weg	ca. 0,25 ha
- Gewässerrandstreifen	ca. 0,09 ha

Konstanz, den 28.11.2018

Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de



Bebauungsplan "Schlosswiese"



M. 1:1500

Konstanz, den 28.11.2018

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
 Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
 78462 Konstanz Gottliebstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
 E-MAIL bettina.nocke@t-online.de