Stadt Stockach

August 2017

rechtskräftig: 10.11.2017

02.08.2019

Bebauungsplan
`Burghalde – 1. Änderung´

u. 2.Änderung (nur Planteil)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften – Pflanzenliste –Begründung - Rechtsplan



Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzungen

der Stadt Stockach über die

Aufstellung des Bebauungsplanes „Burghalde – 1. Änderung“
und
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Burghalde – 1. Änderung“.

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 04.10.2017 für den Bebauungsplan "Burghalde – 1. Änderung" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), m. W. v. 24.10.2015

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), m. W. v. 20.09.2013

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber, S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), m. W. v. 01.03.2015

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), m. W. v. 15.01.2016.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom August 2017
   Ersetzt durch Änderungssatzung v. 24.07.2019 Plandatum 14.06.2019
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom August 2017
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom August 2017

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom August 2017
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom August 2017

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem.§ 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Stockach, 05.10.2017

Ausgefertigt:

……..
Stolz, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1., 3., 4. und 5. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) in m ü. NN = Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der maximalen Firsthöhe (FH) in m ü. NN. Sie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

Bei Pultdächern darf die Firsthöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkante des Pultdaches) maximal 4.00 m über der festgesetzten zulässigen Traufhöhe liegen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Der Abstand der Nebenanlagen zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 2,00m betragen.

5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern sie nicht tiefer im Grundstück liegen, als die rückwärtige Bau- grenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält. Der Abstand der Hinterkante der Stellplätze, Carports oder Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf dabei max. 14,0 m betragen.

Der Abstand der Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0 m betragen.

Im Bereich der als Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

6.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die je Gebäude maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im Bereich der Zufahrt in das Wohngebiet wird eine Fläche zur Errichtung einer Umspannstation festgesetzt.

8.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stockach sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Sie dienen der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, -kanäle und –kabel sowie der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

9.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

Lärmschutz

Parallel zur östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist eine Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer mittleren Höhe von mind. 2,50 m festgesetzt.

In der Nutzungszone 2 sind an den Ostfassaden nach den Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme zum Lärmschutz passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. An diesen Fassaden ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R´w,res. nach DIN 4109) für Außenbauteile gem. Lärmpegelbereich II einzuhalten.

10.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

10.1 Auf der öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er ist entsprechend der Festsetzung 12.1 zu begrünen. Geländemodellierungen sind zulässig.

10.2 Die als Lärmschutzwall ausgewiesene Fläche im östlichen Teil des Plangebietes wird als öffentliche (östlicher Teil) und private (westlicher Teil) Grünfläche ausgewiesen.

Der Lärmschutzwall ist mit einer Gehölzpflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

10.3 Die zur Ableitung des Hangwassers auf öffentlichen bzw. privaten Grundstücken möglichen Entwässerungsmulden sind entsprechend Schriftlichen Festsetzung 12.3 zu begrünen.

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

11.1 Im Südwesten des Plangebietes Bereich wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die zur Sicherung des Kaltluftabflusses von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ausgenommen sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Kinderspielplatz.

Umwandlung der jetzigen Grünland- und Ackerflächen in eine extensiv nutzte Wiese mit maximal 2-maliger Mahd / Jahr (Ende Juni/September); Abtransport des Mähgutes; keine Düngung. Pflanzung von einzelnen großkronigen Laubbäumen und kleinen Gruppen von Gehölzen und Sträuchern gem. Artenliste.

11.2 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes die neu anzulegenden privaten und öffentlichen Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

11.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen zu minimieren.

Die Flächen von privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

11.4 Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

12.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Im Bereich des festgesetzten Kinderspielplatzes sind an der Grenze insbesondere nach Westen, aber auch nach Norden sowie entlang des Wirtschaftsweges großkronige Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Ca. 20 % der Spielplatzfläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen oder nicht giftigen Stauden anzulegen.

12.2 In den privaten Grundstücken sind – vorzugsweise auf den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen - je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20; 4xv.) oder ein Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

12.3 Die offenen Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser sind mit einer extensiven Grasmischung einzusäen und möglichst extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig, ebenso die Verwendung von Tausalzen auf Flächen, die an die Entwässerungsmulden angeschlossen sind. Bei ausreichender Breite der Grünflächen sind einzelne Gehölzgruppen oder Sträucher gem. Artenliste unter Berücksichtigung des Wasserabflusses und der Bewirtschaftbarkeit anzupflanzen und zu unterhalten.

12.4 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Zugänge, Stellplätze und Hofflächen.

13.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 + 21 BauGB)

13.1 Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche Retentionsflächen zur Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen und zu unterhalten.

13.2 Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt in Teilbereichen über offene Gräben / Mulden mit Einleitung in ein Retentionsbecken. Die dafür erforderlichen Bereiche auf privaten Grundstücken sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt.

14.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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

15.0 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§ 1a BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 11.1, 12.2 und 13.1 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen 12.1, sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Stockach sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Stellplatzverpflichtungen
4.0 Nebengebäude und Garagen
5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burghalde- 1. Änderung“ entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2.2 Dachgestaltung

- Zulässig sind
- Satteldächer,
- Walmdächer,
- Zeltdächer,
- Pultdächer.

Die zulässigen Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Satteldächer in Form von gegeneinander versetzten Pultdächern sind nur dann zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,5 m und der Länge insgesamt um max. 4,0 m voneinander abweichen. Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen einheitlich herzustellen.

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

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Ihre Länge darf insgesamt maximal 1/2 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m unter dem First liegen.

Die Länge der Einzelgaube darf max. 4,00 m betragen.

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

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

3.0 Stellplatzverpflichtungen

Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt.

4.0 Nebengebäude und Garagen

Garagen/ Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 10° sind zulässig, wenn diese begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über der Oberkante Gehweg-Hinterkante freizuhalten.

5.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe.

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zu Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grenze einzuhalten.

5.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Oberflächenwasser ist soweit als möglich zu versickern. Der Regenabfluss soll durch geeignete Maßnahmen je Baugrundstück auf 1 L/sec reduziert werden. Aus diesem Grund sind Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Wege sickerfähig anzulegen. Dachflächenwasser ist, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, zunächst in abwirtschaftbaren Retentionsraumzisternen zu sammeln und dann der Kanalisation zeitverzögernd zuzuführen.

Stockach, 05.10.2017

Ausgefertigt:

……..
Stolz, Bürgermeister

Hinweise

1.0 Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

2.0 Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist möglicherweise mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher ist der Beginn aller Erdarbeiten (Humusabtrag, Aushub, Baugrunduntersuchungen etc.) frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen . Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenen-falls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Eine vorgezogene Humusabnahme wird empfohlen.

3.0 Baugrund

Bezüglich des Baugrundes und hierbei insbesondere der Gründung der einzelnen baulichen Anlagen wird auf das Baugrundgutachten für die Erschließung der Neubaugebiete `Nellneburger Hang´ und `Nellenburger Weg´ vom 01.12.1993 verwiesen. Darin heißt es u.a. im Abschnitt "Gründung von Häusern":

"In Hanglage und 1 speziell im Hinblick auf das vorliegende Erdbebengebiet Zone 3 empfehlen wir die Ausführung von Streifenfundamenten, wobei diese zu einem steifen Balkenrost zusammengefasst werden sollten und wobei zusätzlich das untere Geschoss aussteifend wirken sollte. Die Einzellasten sind zu vermeiden bzw. als Konsole an den Balkenrost an das Untergeschoss anzuhängen.

Im talwärtigen Bereich der Häuser soll dieselbe Gründungsschicht erreicht werden wie bergwärtigen Bereich. Zumeist wird dies die Mittelschicht sein. Das bedingt, dass örtlich die talwärtigen Fundamente tiefer hinabgezogen werden müssen. Die Notwendigkeit eines talwärtig tieferen Einbindens ergibt sich häufig bereits im Hinblick auf die Gleitsicherheit. Bei den Häusern wird eine Ringdrainage empfohlen."

4.0 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

5.0 Wasserversorgung

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

6.0 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

7.0 Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes erlaubnisfrei auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

8.0 Altlasten und Erdarbeiten

Gem. Baugrundgutachten vom 01.12.1993 sind im Bereich des Planungsgebietes keine Altlasten bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

9.0 Niedrigenergiebauweise

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

10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

11.0 Klimageräte und Luftwärmepumpen

Zur Aufstellung / Installation von Klimageräten und Luftwärmepumpen wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen" verwiesen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: http://www.lai-immissionsschutz.de

12.0 Schutz gegen Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind größere Glasflächen durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern, z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc. Alternativ ist die Verwendung von „Vogelschutzglas“ (mit UV-reflektierenden Strukturen) zulässig.

Pflanzenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose

Heimische Stauden

Hedera helix	- Efeu
Gräserarten	
Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Kräuterarten	
Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	
Storchschnabel etc.	

Kletterpflanzen

Humus lupulus	- Hopfen
Polygonium aubertii	- Schlingenknöterich
Ungefüllte Kletterrosen	
Lonicera peryclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein

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

Apfelsorten wie:
Bitterfelder, Börtlinger Weinapflel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:
Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:
Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikir- sche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:
Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich
2. Einordnung in den Flächennutzungsplan
3. Planungserfordernis + Planungsziele
4. Inhalte der Planänderung
4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen
4.2 Örtliche Bauvorschriften
4.3 Maßnahmen der Grünordnung / Ausgleichsflächen- und maßnahmen

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

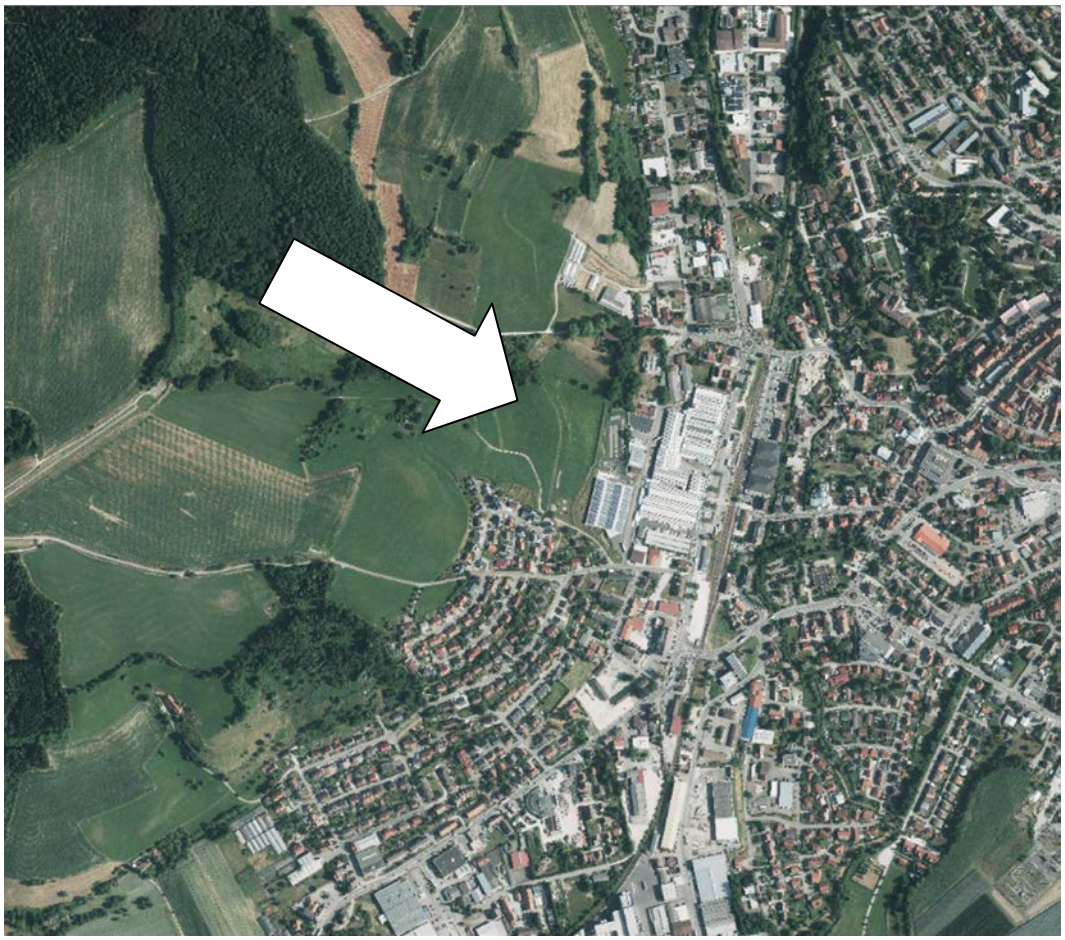
Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Stockach / Landkreis Konstanz und umfasst eine ca. 3,2 ha große Teilfläche des seit dem 27.04.2001 rechtsgültigen Bebauungsplanes `Burghalde´.

Es wird

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten von einem Gewerebareal,
- im Süden von der Wohnbebauung entlang der Graf-Mangold-Straße
- und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

begrenzt.

Die Fläche weist eine ausgeprägte, nach Osten orientierte Hanglage auf und steigt von ca. 490,00 m ü. NN im Osten auf bis zu 510,00 m ü. NN im Westen an.

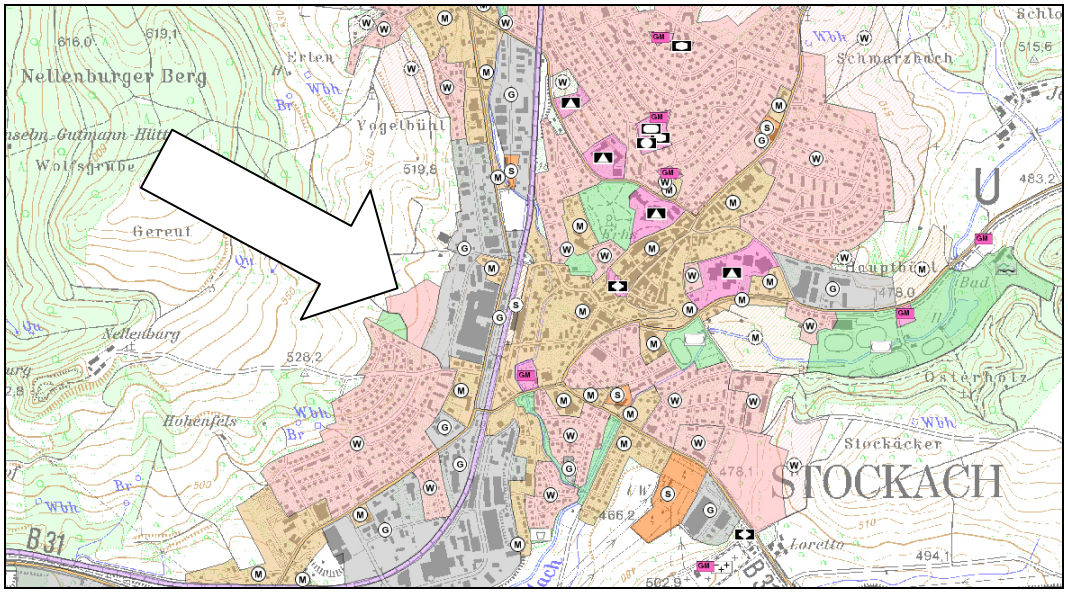


Luftbild (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wurde bis vor Kurzem landwirtschaftlich genutzt.

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (Quelle: Geoportal Bad._Württ.))

3. Planungserfordernis + Planungsziele

Der rechtsgültige Bebauungsplan `Burghalde´ weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Es ist in mehrere `Nutzungsbereiche´ untergliedert, die unterschiedliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufweisen. So sind in Teilbereichen nur Hausgruppen, in anderen nur Einzel- oder / und Doppelhäuser zulässig. Aus heutiger Sicht scheint diese Untergliederung nicht mehr sinnvoll, sie ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und erschwert die flexible Handhabung des Bebauungsplanes. Darüber hinaus führen die dargestellten Parzellierungsvorschläge zu relativ großen Grundstücken, die in Verbindung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,30 – 0,35 nur zurückhaltend bebaut werden können. Angesichts des anhaltend hohen Bedarfs an immer knapper werdenden Bauflächen sollen daher großzügiger geschnittene Baufenster, in Verbindung mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,40, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen. Das grundsätzliche Ziel einer städtebaulich sinnvollen Bebauung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte wird jedoch beibehalten. Mit der Korrektur einiger planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften wird das Planwerk an zeitgemäße Bau- und Nutzungsformen und angepasst. Gleichzeitig soll es in der Handhabung übersichtlicher und einfacher werden.



Rechtsgültiger Bebauungsplan `Burghalde´ (ohne Maßstab)

4. Inhalte der Planänderung

4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen

Zugunsten einer flexiblen und flächensparenden Bebaubarkeit der Grundstücke werden die Baufenster in ihrer Lage und Größe verändert.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird künftig nur noch in zwei Nutzungsbereiche eingeteilt, die sich lediglich in der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten unterscheiden. Im gesamten Plangebiet sind künftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festlegung der Firstrichtung entfällt, weil sie aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich scheint.

Die Wendefläche am Ende der Planstraße D wird in ihrer Form verändert mit einem Weg an den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg angebunden.

Einige kleine Restflächen entlang der Erschließungsstraßen, die als Verkehrsgrün ausgewiesen sind, werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen, das sie für ökologische Funktionen und das Siedlungsbild ohne Bedeutung sind und einen hohen Unterhaltsaufwand verursachen würden.

Entlang der nordwestlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Leitungsrecht zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgewiesen. Ein weiteres, zentral gelegenes Leitungsrecht dient der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, -kabel und -kanäle.

Der Standort für eine Trafostation wird von der Wohnbebauung abgerückt und etwas nach Süden verschoben.

- **Art der Baulichen Nutzung**

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt unverändert.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1., 3., 4. und 5. – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – ausgeschlossen werden, weil diese Nutzungen dem angestrebten Charakter eines ruhigen, familiengerechten Wohngebietes wiedersprächen und die vorgesehene Verkehrserschließung des Plangebietes nicht ausreichend leistungsfähig ist.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die bisher differenziert für einzelne Bauquartiere festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 bis 0,40 wird für das gesamte Plangebiet zugunsten einer flächensparenden Bebauung einheitlich auf 0,40 erhöht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt für das gesamte Plangebiet, weil es für diese Festsetzung aus städtebaulicher und auch aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht kein Erfordernis gibt. Ihr Entfall trägt zur Vereinfachung und besseren Handhabung des Planwerks bei.

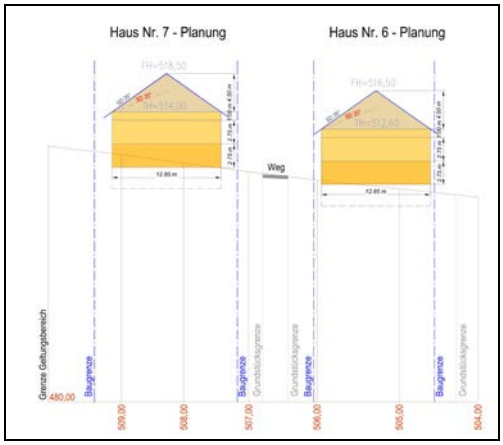
Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die zulässige Dachneigung mit Blick auf zeitgemäße Bauformen von bisher bis zu 45° auf 20° - 35° reduziert.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

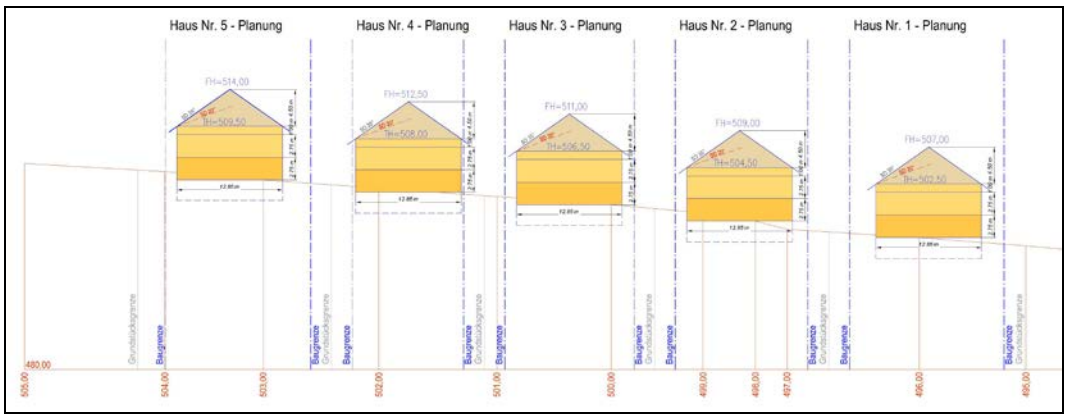
Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.



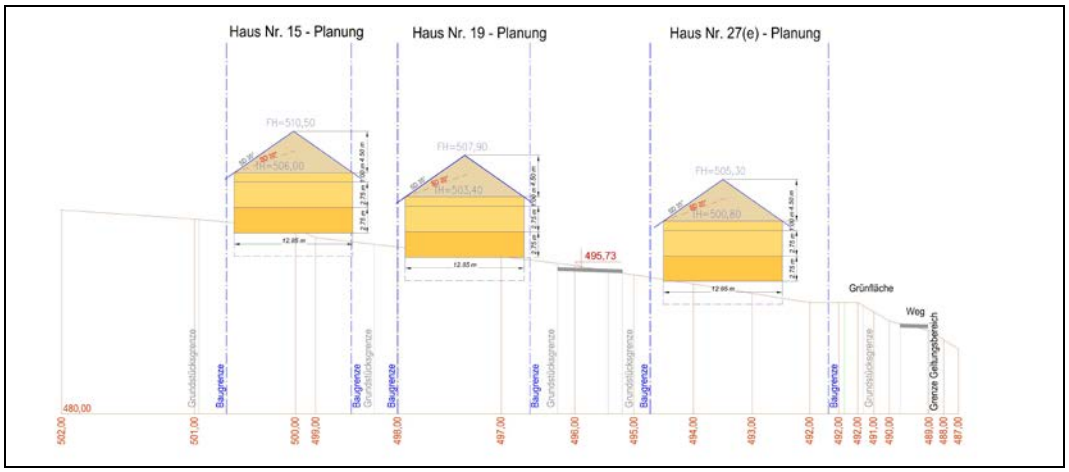
Lageplan Schnitte (ohne Maßstab)



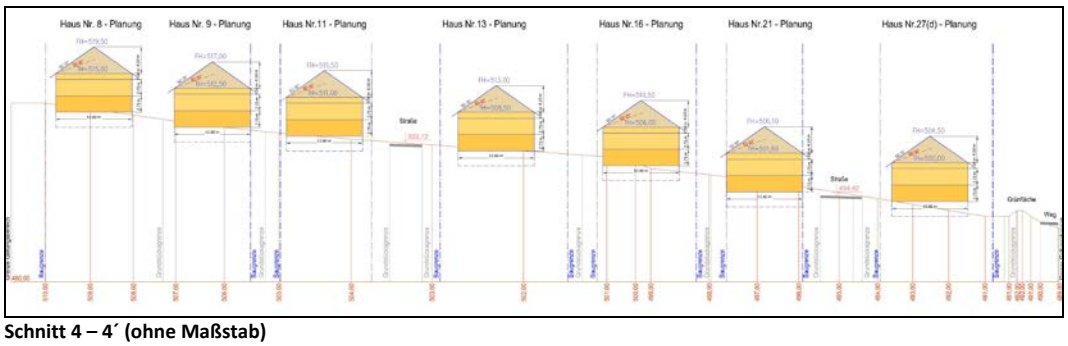
Schnitt 1 – 1´ (ohne Maßstab)



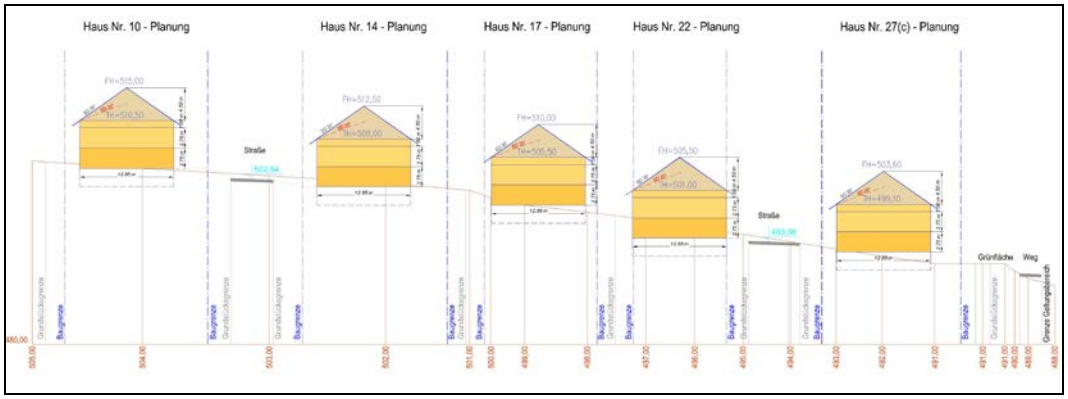
Schnitt 2 – 2´ (ohne Maßstab)



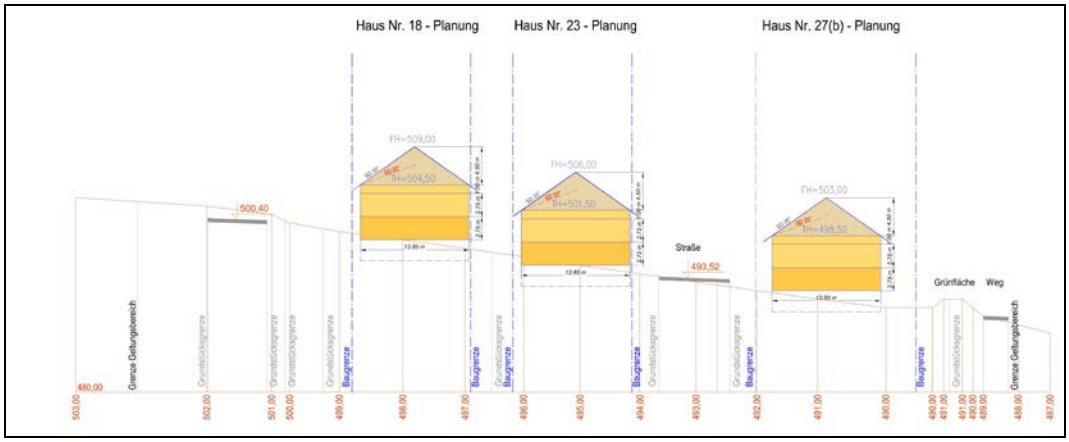
Schnitt 3 – 3´ (ohne Maßstab)



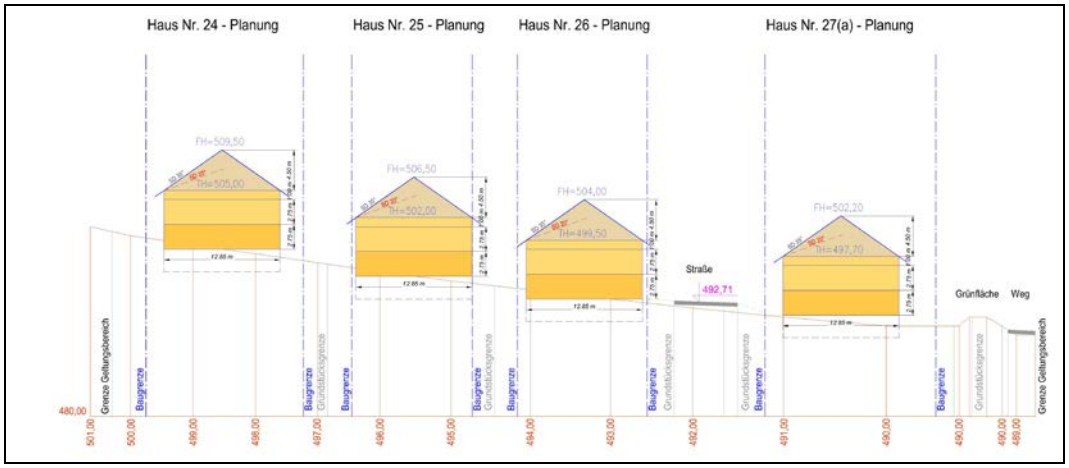
Schnitt 4 – 4´ (ohne Maßstab)



Schnitt 5 – 5´ (ohne Maßstab)



Schnitt 6 – 6´ (ohne Maßstab)



Schnitt 7 – 7´ (ohne Maßstab)

- **Bauweise**

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, mit der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

- **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die bisher auf die unterschiedlichen Nutzungsbereiche bezogene Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird einheitlich für den größten Teil des Plangebietes auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und für die östliche Bauzeile auf 5 WE je Gebäude festgesetzt. Damit können in dieser Zeile auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden, die dann den städtebaulichen Abschluss des Quartiers bilden.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

- **Dachgestaltung**

Zugunsten zeitgemäßer Bauformen werden zulässigen Dachformen um Walmdächer und Zeltdächer ergänzt und die Dachneigung auf 20° bis 35° reduziert. Damit wird eine zusätzliche Bauvorschrift erforderlich, wonach Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig sind. Bei geringeren Dachneigungen würden die Dachaufbauten dominieren und zwangsläufig fast bis zum First reichen. Dies hätte unharmonische und unruhige Dachlandschaften zur Folge.

- **Stellplatzverpflichtung**

Im gesamten Plangebiet sind einheitlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Aufgrund der Straßenbreite stehen im öffentlichen Straßenraum nur begrenzt Stellplätze zur Verfügung und die Lebensrealität zeigt, dass üblicherweise mehr als 1 PKW pro Haushalt vorhanden sind.



Rechtsplan der 1. Änderung (ohne Maßstab), Stand August 2017

4.3 Maßnahmen der Grünordnung / Ausgleichsflächen- und maßnahmen

Die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend unberührt, ebenso die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung. Zentrales Element des Grünordnungskonzeptes sind die unverändert übernommenen öffentlichen Grünflächen im Südwesten des Plangebietes, die gleichzeitig als Frischluftschneise wirken.

Im Vergleich zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan `Burghalde´ ergeben sich durch die geänderte Planung Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 für das gesamte Plangebiet. Damit vergrößert sich zwar die mögliche Überbaubarkeit und damit der Anteil versiegelter / befestigter Flächen, dieser Wert ist jedoch im Verhältnis zum Gesamtgebiet als geringfügig anzusehen. Ihm gegenüber steht durch die bessere Ausnutzung der Baugrundstücke der sparsamere Umgang mit Grund und Boden.

Der erhöhte Versiegelungs-/ Befestigungsgrad wirkt sich geringfügig auf die Schutzgüter Klima / Luft durch die verstärkte Abstrahlung und Wasser aus. Diese Auswirkungen werden jedoch durch Pflanzgebote und die örtliche Bauvorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien minimiert.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter `Landschaftsbild´, `Mensch / Naherholung´ sowie `Kultur- und Sachgüter´ sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die kartierten Biotope im Umfeld des Plangebietes sind von der Planung nicht betroffen.



Biotopkartierung (Quelle: LUBW)