

STADT STOCKACH

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Der untere Ösch II“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 – 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 – 20 BauNVO

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

▪ Höhe der baulichen Anlage § 18 BauNVO und § 9 (3) BauGB

- Traufhöhe

Bei den Gebäuden talseits (südlich bzw. westlich) der Straße darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut) max. betragen:

- bergseits (der Straße zugewandt) bezogen auf die in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade lotrecht zur Straße gemessene Straßenhöhe max. 4,5 m
- talseits (Gartenseite) bezogen auf das vorhandene Gelände max. 7,0 m

Bei den Gebäuden bergseits (nordöstlich) der Straße darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut) max. betragen:

- talseits (der Straße zugewandt) bezogen auf die in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade lotrecht zur Straße gemessene Straßenhöhe max. 7,0 m
- bergseits (Gartenseite) bezogen auf das vorhandene Gelände max. 4,5 m

- Firsthöhe:

Der First darf max. 4 m über dem realisierten oberen Traufpunkt (Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut) liegen.

Bei Gebäuden, die mit Flach- oder Pultdächern abgeschlossen werden, gilt die Traufhöhe als oberste Höhenbegrenzung des Vollgeschosses. Darüber ist ein Attikageschoss zulässig mit max. 50 % der darunter liegenden Geschossfläche. Talseits ist das Attikageschoss um mind. 3 m zurückzusetzen, bergseits ist es – sofern die Traufhöhe nicht eingehalten werden kann - um mind. 1 m zurückzusetzen.

- max. zulässige Grundfläche § 19 BauNVO
Sofern anstelle der beiden Gebäude im Südosten ein Mehrfamilienhaus errichtet wird, darf die Grundfläche beider Gebäude zusammengefasst werden; die Grundfläche darf dann max. 280 m² betragen.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
gemäß Planeintrag.
Für Haus Nr. 3 werden ausnahmsweise II Vollgeschosse zugelassen, sofern das Gebäude im Mittel mind. 10 m von der öffentliche Verkehrsfläche zurückgesetzt wird.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

Zulässig sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E) bzw. alternativ Einzel- oder Doppelhäuser (ED).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

- 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Baugrundstück max. ein Nebengebäude (Geschirrhütte, Gewächshaus u.ä.) zulässig.
Mit Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ist ein Abstand von mind. 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 5.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

6. GARAGEN UND CARPORTS § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 6.1 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 2 m vom Straßenrand einhalten.
- 6.2 Zur Gestaltung von Garagen und Carports sowie Stellplätzen siehe Ziff. 1.3 und 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 7.1 Die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten ist durch Planeinschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.
- 7.2 Ausnahmsweise ist auf den Grundstücken, auf denen nur 1 Wohneinheit zulässig ist, eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn die zweite Wohnung eine Größe von 60 m² nicht überschreitet und die Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke untergebracht werden können.
- 7.3 Wenn im Südosten des Planungsgebietes anstelle der Gebäude 1 und 2 ein Mehrfamilienhaus errichtet wird, können ausnahmsweise dann insgesamt 6 Wohneinheiten er-

richtet werden, wenn die erforderlichen Stellplätze insgesamt in einer Tiefgarage nachgewiesen werden und wenn die Nachbargrundstücke dadurch nicht beeinträchtigt werden.

8. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Schutz der Böschung am Hohlweg Berlinger Straße

Entlang eines 6 m breiten Streifens parallel zur Böschung sind auf dem Flurstück 702/3 Bodenauffüllungen, Bodenabtrag, die Errichtung von Mauern sowie baulicher Anlagen unzulässig.

9.2 Erhalt der Oberflächengewässer und Gräben

Eingriffe in den stark verbauten Bachlauf und den Entwässerungsgraben sind nicht zulässig. Mögliche Gefährdungen der Oberflächengewässer sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu begegnen. Dabei ist zu beachten, dass auch die Vegetation entlang des Bachlaufs und des Grabens zum Erhalt festgesetzt ist.

9.3 Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Einsatz von Natrium- Niederdrucklampen und Lampenträgern, die das Licht weitmöglichst bündeln und zielgerichtet auf die Verkehrsflächen lenken. Dimmung des Beleuchtungsniveaus um die Hälfte zwischen 23.00 und 05.00 Uhr.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

10.1 Entwicklung von Magerwiesen / Krautsaum mittlerer Standorte

Im Bereich der nordöstlichen Straßenböschung ist eine Magerwiese anzusäen. Es ist Saatgut RSM 8.1 Variante 1 in Mengen von 3 – 7 g /m² zu verwenden. Auf autochtones Pflanzmaterial ist zu achten. Die Wiese ist zweimalig / Jahr zu mähen (Erster Schnitt: Ende Juni, Zweiter Schnitt: Mitte September) und das Mahdgut abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Die zu erhaltenden Fettwiese (Gewässerschutz- und Pufferstreifen) ist durch zweimalige Mahd (Erster Schnitt: Ende Juni, Zweiter Schnitt: Mitte August) und Abfuhr des Mähgutes zu extensivieren. Eine Düngung der Fläche ist zu unterlassen.

10.2 Pflanzung von Solitär – Bäumen

Entlang der Erschließungsstraße und entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind Solitär-bäume gemäß dem Maßnahmenplan (852/2) zu pflanzen. Die zu verwendenden Baumarten und die Pflanzqualität sind dem Anhang I zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Bäume sind mittels Dreipflock zu befestigen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume dürfen, sofern Zufahrten, Leitungen o.ä. dies erfordern, um max. 2 m verschoben werden. Dabei ist ein Abstand von 2,50 m zum Straßenrand (Erschließungsstraße) einzuhalten.

**11. ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

11.1 Erhalt von Gehölzstrukturen und Grünflächen sowie Gehölzschutz

Im Planungsgebiet werden sämtliche Gehölzstrukturen und Grünflächen, die nicht aufgrund baulicher Maßnahmen gerodet bzw. entfernt werden müssen zum Erhalt festgesetzt. Zu erhaltende Gehölze sind vor Beschädigung während der Bauphase nach DIN 18920 zu schützen.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
UND HINWEISE****§ 9 (6) BauGB****1. Bodenfunde**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 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. Leitung der Bodensee-Wasserversorgung (BWV)

Am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches verläuft eine Hochdruckwasserleitung incl. Zubehör (z. B. Schächte, parallel verlegte Steuerkabel, etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen untersagt, die die Sicherheit der Anlagen beeinträchtigen können und das Leitungsrecht – im Besonderen den uneingeschränkten Zugang - einschränken.

Innerhalb des Schutzstreifens ist nicht gestattet:

- Die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u. ä.)
- Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgenommen: Sträucher, Buschobst u. ä.)
- Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
- Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern.
- Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät.
- Die Freilegung von BWV-Anlagen.

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger (Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 801180, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0) rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme (Genehmigung) vorzulegen:

- Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV.
- Geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.)
- Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Beeinflussungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.)

Zur Reduzierung von erforderlichen Aufwendungen im Rahmen von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten wird auf folgendes hingewiesen:

- 1) Im Rahmen der Erschließungsplanung sollten kreuzende Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von BWV-Trassen gebündelt werden.
- 2) Zur Gewährleistung eines sicheren Zugangs im Wartungs- und Instandhaltungsfall wird das Anlegen von öffentlichen Flächen im Bereich des Leitungsschutzstreifens wie z.B. Grünflächen, Wege, öffentliche Plätze etc. favorisiert.
- 3) Beim Durchfahren von Privatflächen ist darauf zu achten, dass mindestens alle 20 m eine direkte Zugangsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen über z.B. öffentliche Flächen oder ausgewiesene Zufahrtswege mit ausreichendem Platzangebot für schweres Gerät gewährleistet ist (gilt bei z.B. gebäuderückseitiger Lage der Versorgungsanlagen mit Angrenzung an weitere private oder schwer zugängliche Grundstücke).

-
- 4) Im Zuge der Baulandumlegung ist das bestehende Leitungsrecht auf die neuen Grundstücke zu übertragen. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie z.B. Straßen, Wege etc.

Im Übrigen wird auf das Merkblatt „Schutz- und Sicherheitshinweise bei Maßnahmen im Bereich von Anlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung“ hingewiesen.

3. Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

4. Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung (siehe BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

III. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN**§ 9 (1a) BauGB**

1. Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Den Baugrundstücken zugeordnet wird die Kompensationsmaßnahme K 2: Extensivierung einer Fettwiese mittlerer Standorte, die auf dem benachbarten Flurstück 701/14, Gemarkung Stockach umgesetzt wird.
Den sechs Baugrundstücken mit einer GR von 140 kommt dabei ein Anteil von 63%, den vier Baugrundstücken mit einer GR von 120 ein Anteil von 37% an der Maßnahme zu.

2. EINGRIFFE DURCH DEN BAU DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Eingriffe, die durch den Bau der Erschließungsstraße hervorgerufen werden, werden durch die Maßnahmen


- K 1: Pflanzung von Solitär – Bäumen im Plangebiet
sowie
- K 3: Errichtung eines Weißstorch – Horstes außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Stockach, den 25.02.2009 / 22.07.2009

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stockach, den 23.07.2009

STADT STOCKACH


.....

Stolz
Bürgermeister



Genehmigung / Inkrafttreten: 29. Sep. 2009 22. Jan. 2010

STADT STOCKACH

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „Der untere Ösch II“

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 DÄCHER:

- Dachneigung: max. 35°
bei Pultdächern: max. 22°
- Dachbegrünung: Flachdächer bis 5° sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- Dachöffnungen: Gaupen sind nur auf geneigten Dächern mit einer Neigung von mind. 30° zulässig.
Die Gesamtlänge der Gaupen darf ½ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Gaupen müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten.
Die Dachfläche muss unterhalb der Gaupen durchlaufen.
Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- Die Festsetzungen für Gaupen gelten für Dacheinschnitte sinngemäß.
Dacheinschnitte und Gaupen auf der gleichen Gebäudeseite sind unzulässig.
- Solaranlagen: Solaranlagen sind an den Fassaden und auf den Dächern zulässig.

1.2 GESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN

Doppelhäuser müssen hinsichtlich der Ausbildung der Dächer (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung) einheitlich gestaltet werden. Traufe und First müssen in einer Höhe durchlaufen.

1.3 GESTALTUNG DER GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports sind mit der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude zu versehen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern dürfen Garagen nur dann mit Flachdach versehen werden, wenn sie als Anbau errichtet werden.

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Mehrere aneinander gebaute Garagen und Carports sind in einer Flucht anzuordnen und mit durchlaufender Fußbodenhöhe und Traufe zu versehen.

2. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedigung nur geschnittene oder frei wachsende Hecken zulässig.
Sie sind mind. 0,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.
- 2.2 Sockelmäuerchen sind unzulässig.
- 2.3 Nadelholzhecken (Tuja, Fichten usw.) sind insgesamt im Baugebiet unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 3.1 Die Versiegelung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.
- 3.2 Garagenvorplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Kies, Drainsteine usw.).
- 3.3 Stützmauern unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m erst ab der Höhe der straßenseitigen Fassaden errichtet werden.

Zu den Nachbargrundstücken ist der natürliche Geländeverlauf so weit als möglich zu erhalten.

Stützmauern sind entlang der seitlichen und, vom Straßenraum aus gesehen, rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies aufgrund der angrenzenden Verhältnisse zwingend erforderlich ist.

3.4 Anfüllungen bzw. Abtragungen

- 3.4.1 Das Gelände ist bei Grundstücken talseits der Straße zwischen Straße und straßenseitiger Fassade bzw. Garage anzufüllen. Dabei ist ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zu beachten.
- 3.4.2 Ausnahmsweise darf die Anfüllung entfallen, wenn das Gebäude im Mittel mehr als 10 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird. Dabei sind die Vorschriften zu Stützmauern (Ziff. 3.3) und der harmonische Übergang zu den Nachbargrundstücken zu beachten.
- 3.4.3 Das Gelände darf bei Grundstücken bergseits der Straße zwischen Straße und straßenseitiger Fassade bzw. Garage max. bis auf Straßenhöhe abgetragen werden.
- 3.5 Zisternen und andere Behälter, die nicht in die Gebäude eingebaut werden, müssen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt unterirdisch angelegt werden.

4. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN**§ 74 (1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Stellplätze sind in folgender Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen:
- 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Stockach, den 25.02.2009

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stockach, den 23. Juli 2009

STADT STOCKACH



Stolz
Bürgermeister



Genehmigung / Inkrafttreten: 29. Sep. 2009 22. Jan. 2010