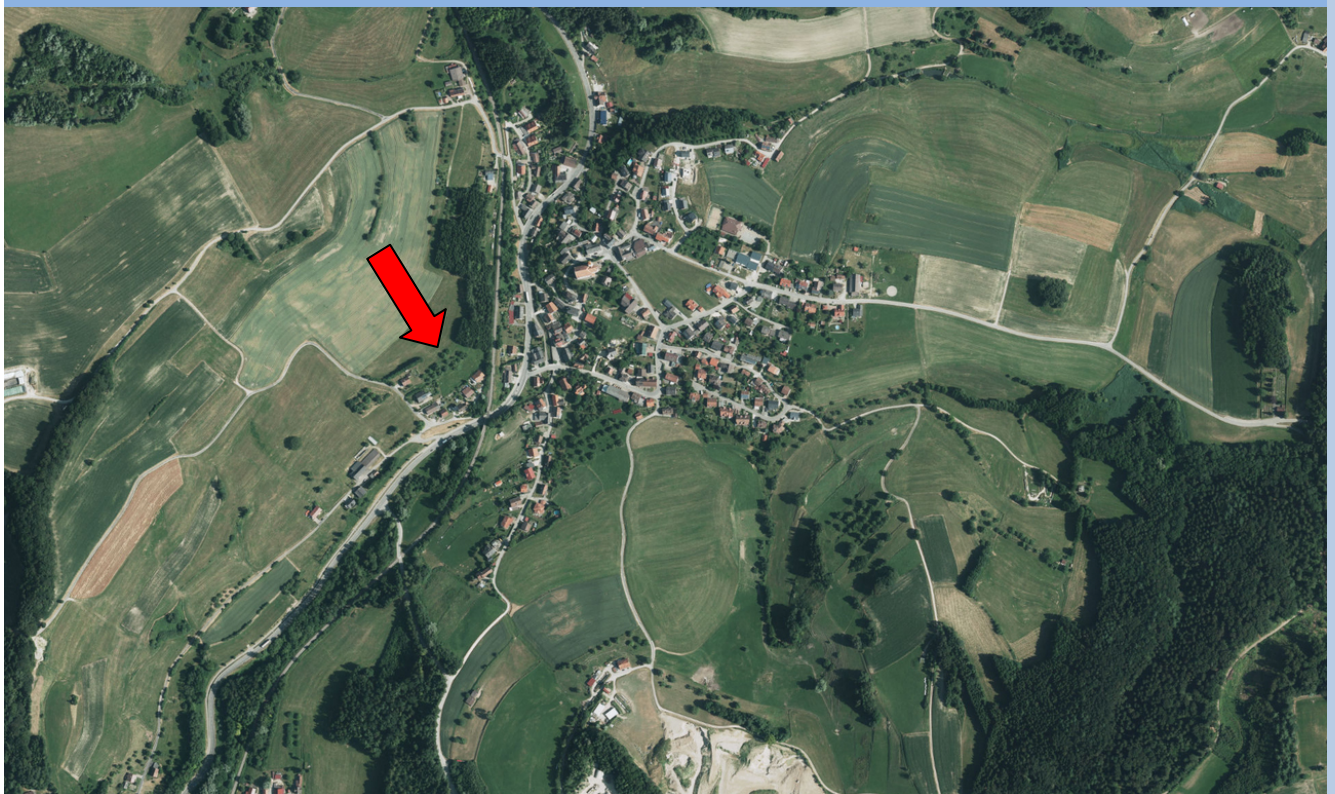


## Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB `Brehalden', Hoppetenzell

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Örtliche Bauvorschriften – Rechtsplan



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Satzung

der Stadt Stockach über die

**Ergänzungssatzung `Brehalden´, Hoppetenzell  
und  
die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung `Brehalden´, Hoppetenzell.**

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 05.10.2016 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),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
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)
- 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)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.  
698), zuletzt geändert durch geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.  
Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom September 2016
2. dem textlichen Teil der Ergänzungssatzung vom September 2016
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom September 2016

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung der Ergänzungssatzung vom September 2016
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom September 2016

**§ 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,

verstößt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt:

Stockach, den 06.10.2016

.....  
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 der Satzung durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 1., 3., 4. und 5. 1 BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil der Satzung werden.

### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

#### 1.2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil der Satzung durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### 1.2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Maßgeblich ist der Eintrag in der Nutzungsschablone

#### 1.2.3 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Fh max.). Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Dachfirst.

##### 1.2.3.2 **Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe (Fh max.) beträgt 8,25 m über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

### 2.0 **Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil der Satzung für die einzelnen Baufenster jeweils in m ü. NN festgesetzt.

**3.0 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil der Satzung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer festgesetzten Zweckbestimmung anzulegen und zu pflegen.

Zweckbestimmung:

- A = Grünland / Haus- und Obstgarten,
- B = artenreiche Fettwiese / Waldabstand zum angrenzenden Wald.

**4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil der Satzung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt ausgewiesen:

- 1 = als Erschließung für die angrenzenden Baugrundstücke,
- 2 = zugunsten der Stadt Stockach sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Verlegung der erforderlichen Kanäle, Leitungen und Kabel.

**5.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**5.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für neu zu pflanzende Bäume als Obst-Hochstämme festgesetzt. Es sind feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

## Hinweise

### 1. Landwirtschaft

Die künftigen Nutzer im Plangebiet der Ergänzungssatzung haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

### 2. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 3. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.“

### 4. Schutz der Avifauna

Die Rodung des im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Gehölzbestandes darf nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

### 5. Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind größere zusammenhängende Glasflächen 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.“

### 6. Außenbeleuchtung

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.

### **7. 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>

### **8. Archäologische Denkmalpflege**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig 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 Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle 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 ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **9. Erdaushub / Bodenschutz**

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

### **10. Geschütztes Biotop**

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs der Satzung ragt ein Teilbereich des geschützten Biotops Nr. 181203350236 – Feldhecke SW Hoppetenzell in das Plangebiet hinein. Eingriffe und Beeinträchtigungen sind unzulässig.

Stockach, den 06.10.2016

.....  
Stolz  
Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 'Brehalden', Hoppetenzell.

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

##### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer

Die jeweils zulässige Dachneigung beträgt 32° - 45°. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind Flachdächer zulässig.

##### **2.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, graue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

##### **2.3 Dachaufbauten**

Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. ½ der Firstlänge betragen.

#### **3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Ausgefertigt:

Stockach, den 06.10.2016

.....  
Stolz  
Bürgermeister



## Begründung

### Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan
- 3.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee
4. Bestand / Nutzung
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
5. Planung
- 5.1 Ver- und Entsorgung
6. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
- 6.1 Geschützte Arten

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Hoppetenzell der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha und wird begrenzt

- im Norden von Wald,
- im Westen/ Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Grünland,
- im Süden / Südwesten von Wohnbebauung und der Straße 'Brehalden',
- im Osten von Wohnbebauung.

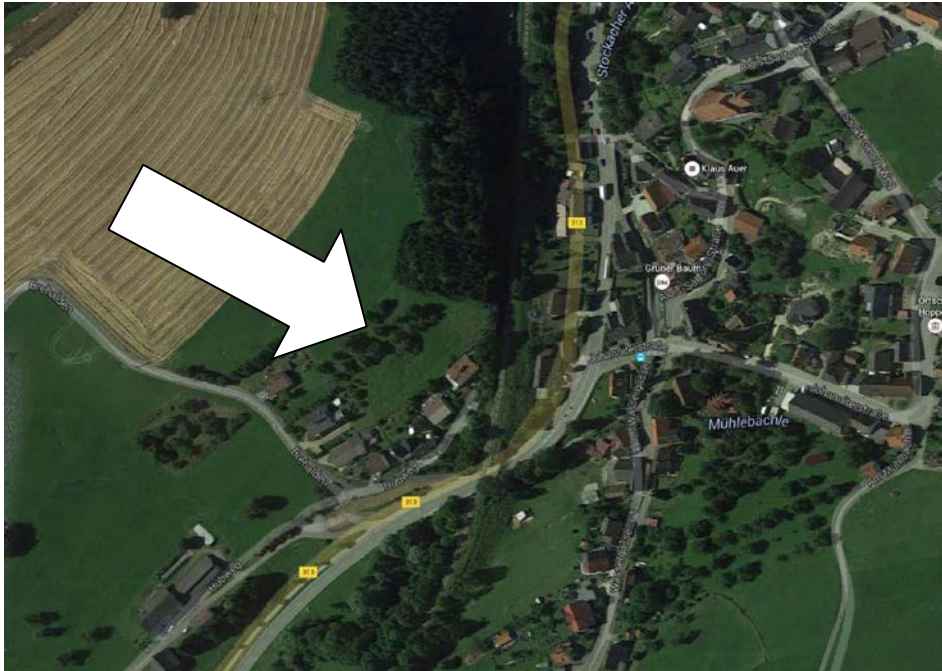


Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte südostorientierte Hanglage auf und fällt i. M. von ca. 565.00 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 549.00 m ü. NN im Südosten.

Es umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 236 - landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland
- Fl. St. Nr. 237 - landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland mit einzelnen Obst-Hochstämmen.



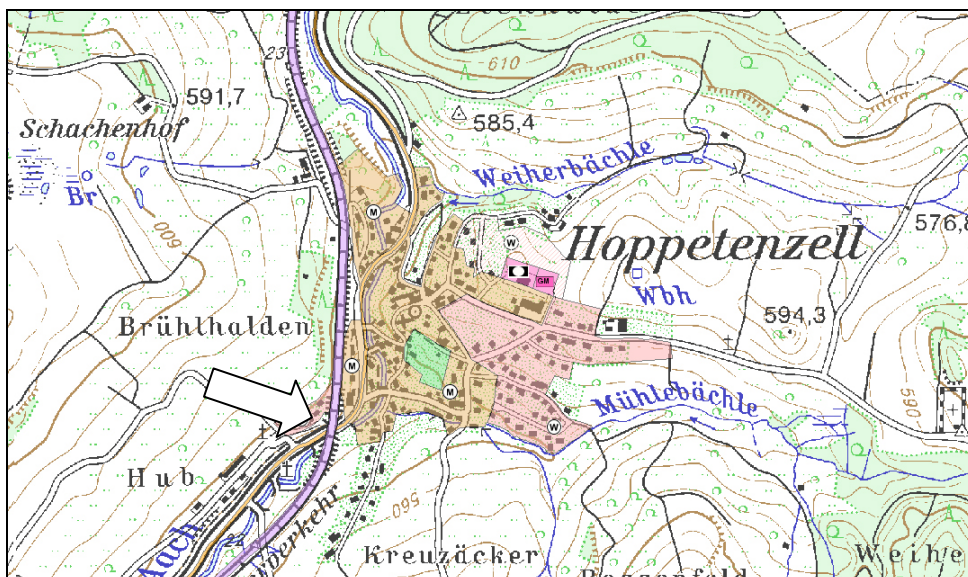
Luftbild LUBW

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Im Stockacher Stadtteil Hoppetenzell sollen zwei im Außenbereich gelegene Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Flächen grenzen unmittelbar an den Ortsrand und an bereits bebaute Grundstücke an. Mit der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von bis zu vier Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen.

## 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach dargestellten Wohnbauflächen. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf, so dass die Planung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.

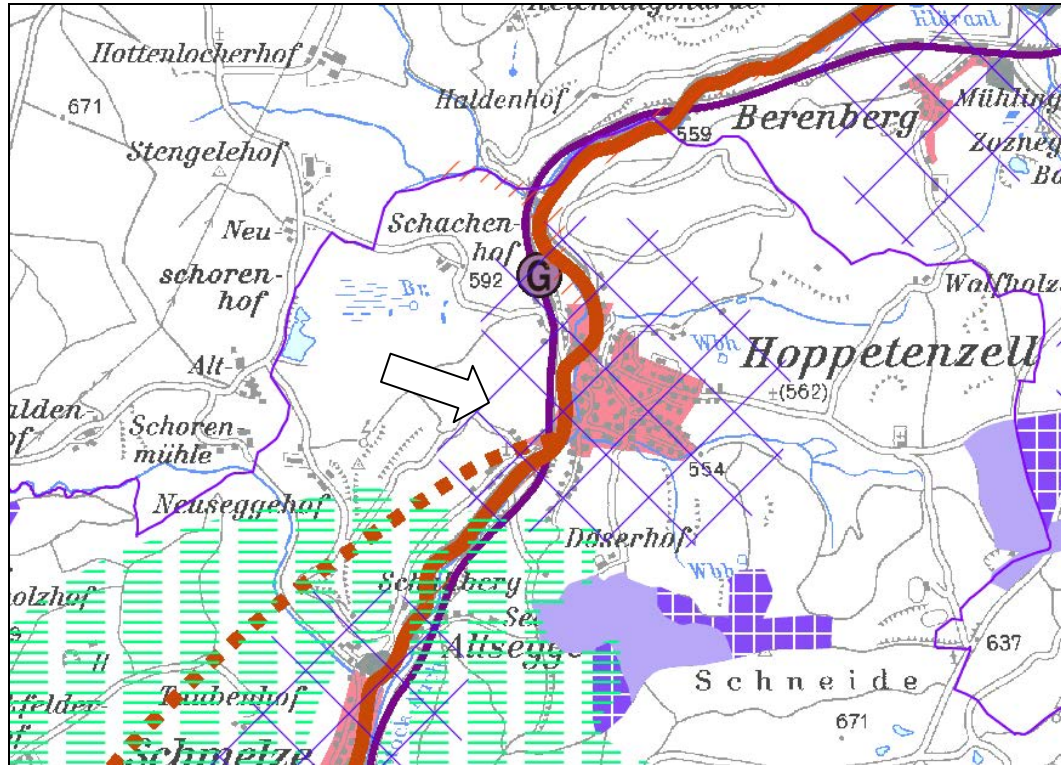


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Ausweisungen des Regionalplans des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee sind von der Planung nicht betroffen. Ein südlich gelegener regionaler Grünzug liegt deutlich außerhalb des Plangebietes, ebenso wie die geplante Trasse einer überörtlichen Straße.

S



Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

### 4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 237 stehen Obst-Hochstämme.



Blick von Westen auf das Plangebiet

#### 4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Am östlichen Rand des Plangebietes ragt eine kleine Teilfläche des geschützten Biotops Nr. 181203350236 – Feldhecke SW Hoppetenzell in den Geltungsbereich hinein.

Schutzgebiete

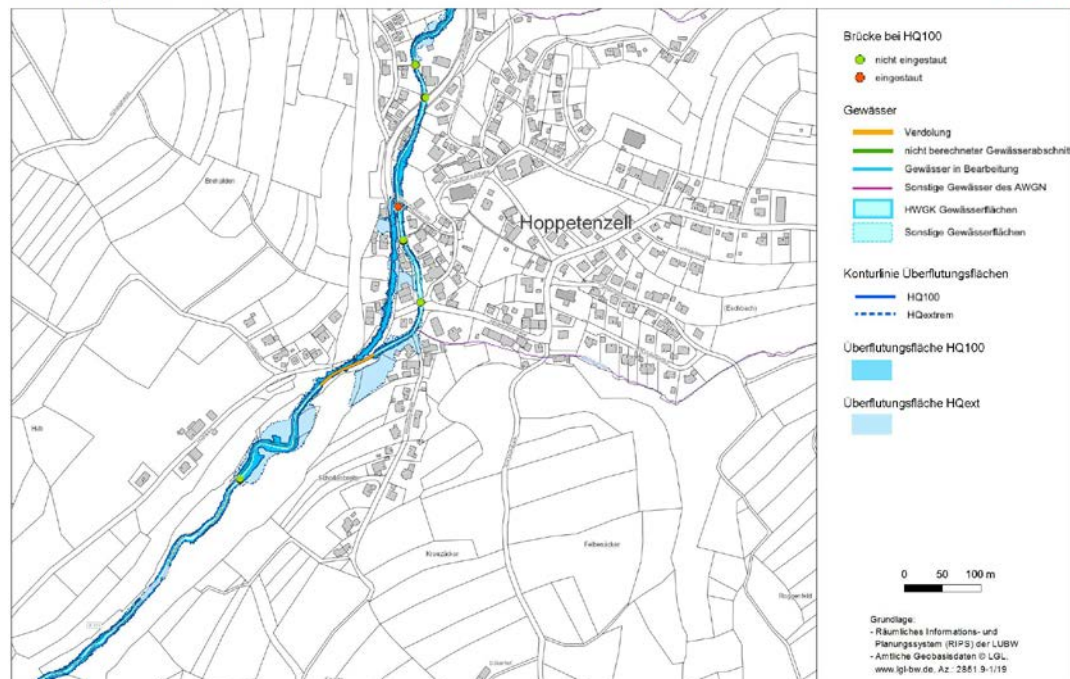


Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

#### 4.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Gewässer und Überflutungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Überflutungsflächen



Hochwassergefahrenkarte LUBW (ohne Maßstab)

## 5. Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung werden vier Baugrundstücke ausgewiesen. Die jeweiligen Baufenster sind parallel zu den Höhenlinien angeordnet und bilden zwei übereinander gelegene Bauzeilen, die durch zwei an der Straße 'Brehalden' gelegene Gebäude ergänzt werden.

Die Erschließung erfolgt über eine private Zuwegung, die zwischen den beiden bebauten Grundstücken an die Straße anschließt.

Zum nördlich gelegenen Wald ist der gesetzlich vorgegebene 30-m-Waldabstand eingehalten.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht dem angestrebten Planungsziel, sowie der an der Straße 'Brehalden' und am 'Hubweg' bestehenden Nutzung.

Die gem. § 4 (3) Nr. 1., 3., 4. und 5.1 BauNVO möglichen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen, da sie der geplanten Nutzungsstruktur widersprechen und höhere Anforderungen an die Verkehrserschließung stellen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Mit 0,30 liegt der Wert zugunsten einer ausreichenden Freiraumstruktur unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenzen. Er lässt jedoch kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Diese Bauweise trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Für die Gebäude wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Dadurch sind flexible Bauweisen und Grundrisse möglich. Sie orientiert sich an der Bebauung im näheren Umfeld und ist auf 8,25 m begrenzt, um die Bebauung am Ortsrand nicht zu massiv erscheinen zu lassen.

**Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:**

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Zulässig ist in Anlehnung an die Umgebungsstruktur die offene Bauweise.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

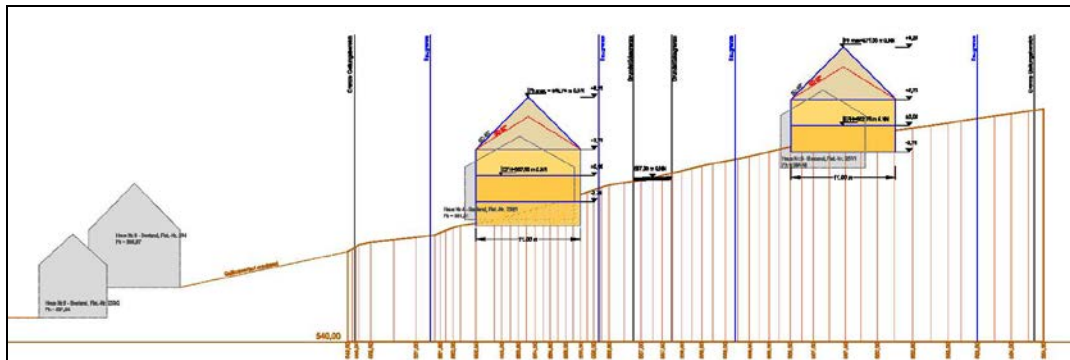
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster so definiert, dass bei der Parzellierung der Baugrundstücke flexibel auf Nutzungsanforderungen reagiert werden kann.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die festgesetzten Hauptfistrichtungen orientieren sich am Verlauf der Höhenlinien und an der angestrebten solarenergetischen Nutzung.

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil der Satzung für die einzelnen Baufenster jeweils in m ü. NN festgesetzt. Sie orientiert sich an der ausgeprägten Hanglage und lässt ein Hanggeschoss als Vollgeschoss zu.



Höhenschnitt

- **Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die an das Allgemeine Wohngebiet angrenzende und innerhalb des 30-m-Waldabstands gelegene Fläche ist als private Grünfläche ausgewiesen. Sie soll als artenreiche Fettweise entwickelt werden und dient so der Minimierung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

In der südlichen Bauzeile ist zwischen dem Bestand an der Straße `Brehalden` und der Neubebauung eine weitere private Grünfläche als Garten / Obstgarten / Wiese ausgewiesen.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

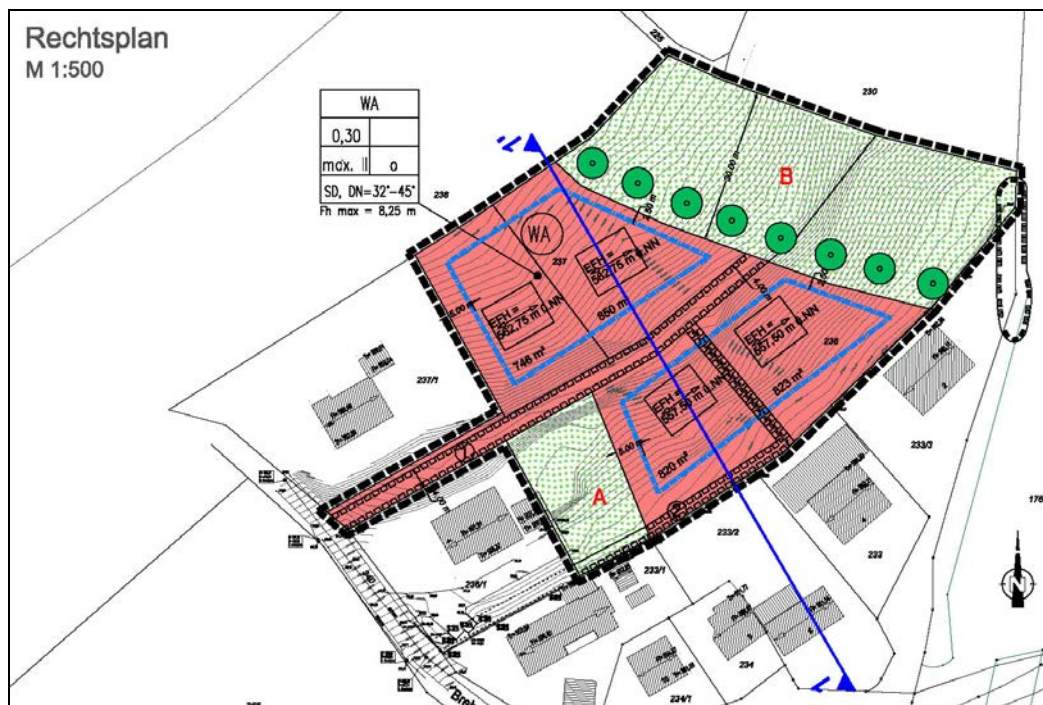
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht, das von der Straße `Brehalden` in das Plangebiet führt und die vier Baugrundstücke erschließt. Ein weiteres südlich gelegenes Leitungsrecht verläuft bis zur Grenze zwischen den beiden südlichen Grundstücken und führt von dort nach Norden. Es dient der Verlegung der erforderlichen Kanäle, Leitungen und Kabel.

- **Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen sind Pflanzgebote für Obst-Hochstämme festgesetzt. Sie dienen als Ersatz für die wegfallenden Gehölze (siehe Eingriff-Ausgleichsbilanzierung). Es sind feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

- **Geschütztes Biotop**

Im zeichnerischen Teil der Satzung ist das geschützte Biotop Nr. 181203350236 – Feldhecke SW Hoppetenzell nachrichtlich dargestellt. Es ragt zu einem kleinen Teil in das Plangebiet hinein. Der Textteil enthält einen entsprechenden Hinweis, wonach Eingriffe, Beeinträchtigungen etc. nicht zulässig sind.



### Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

#### die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Diese lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt.

#### Gestaltung der Freiflächen

mit Aussagen zur Materialverwendung zur Begrenzung der Flächenversiegelung zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes.



### 5.1. Ver- und Entsorgung

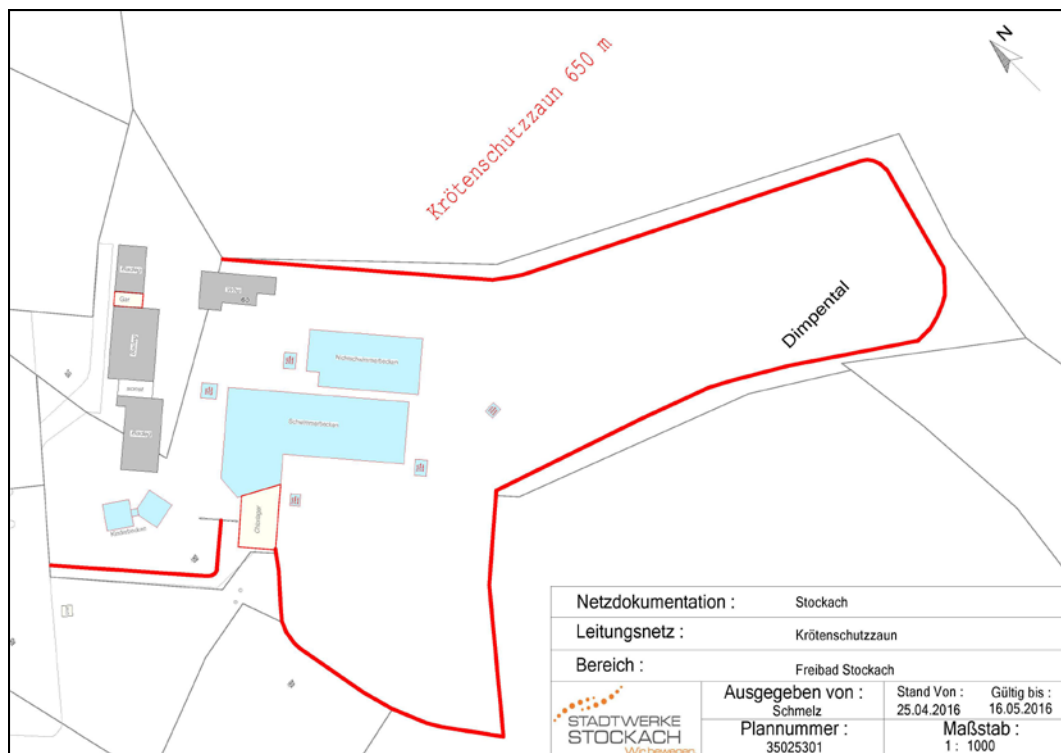
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanal- und Leitungsnetzes.

### 6. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist gem. § 14 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidliche Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen, § 15 BNatSchG). Für das Plangebiet wurde eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. In ihr sind die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt. Sie kommt zum Ergebnis, dass nutzungsbedingt Eingriffsschwerpunkte die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden sowie Flora / Fauna sind. Das errechnete Eingriffsdefizit beträgt 8.657 Biotopwertpunkte.

Maßnahmen zu den Ausschlusszeiten für Fäll- und Rodearbeiten (außerhalb der Brutzeit der Avifauna), zum Schutz vor Vogelschlag und zur insektenverträglichen Außenbeleuchtung wurden als Hinweise in den Textteil der Satzung übernommen.

Für den Ausgleich des bilanzierten Eingriffs ist schutzgutübergreifend die Anlage eines Amphibienschutzzaunes am Freibad Stockach auf einer Länge von ca. 650 m vorgesehen. Die Ausführung erfolgt mit reißfestem Polyestergewebe 0,50 m hoch, mit feuerverzinkten Niederhaltern. Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf brutto € 8.000,00. Der rechnerische Ausgleich ist damit erfolgt.



Lageplan Amphibienschutzzaun am Freibad Stockach (Quelle: Stadtwerke Stockach)

### **6.1 Geschützte Arten**

Die vorhandenen Obst-Hochstämme sind als hochwertige Biotopstrukturen einzustufen. Sie stellen wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten und ggfs. auch Fledermäuse dar. Die Entfernung der Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil der Satzung enthalten.

Als Ersatzmaßnahme ist die Entwicklung der innerhalb des Waldabstandes gelegenen Flächen als Fettwiese und die Pflanzung von Obst-Hochstämmen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt.