

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Oberes Ried II"  
der Stadt Stockach, OT Raithaslach (Landkreis Konstanz)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
- 1.1.1 Innerhalb der als MI ausgewiesenen Flächen der Nutzungszone 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 + 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielotheken, Spielcenter und Diskotheken) zulässigen Anlagen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielotheken, Spielcenter und Diskotheken) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.2 Da es sich bei der als MI ausgewiesenen Baufläche um die Ergänzung im Bestand handelt, werden für diesen Bereich des Planungsgebietes keine weiteren, über die folgenden hinausgehenden Festsetzungen getroffen. Für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes handelt es sich daher um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB.  
Der Umfang sowie die Gestaltung erfolgt somit im Rahmen von § 34 BauGB.
- 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet - "GE" (§ 8 BauNVO i.V. mit § 6 BauNVO)
- 1.2.1 Innerhalb der als "Einschränktes Gewerbegebiet" - "GEE" - ausgewiesenen Flächen der Nutzungszone 2 sind nur Gewerbebetriebe entsprechend § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2.2 Innerhalb der als "Einschränktes Gewerbegebiet" - "GEE" - ausgewiesenen Flächen der Nutzungszone 2 sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken oder Spielcenter unzulässig.
- 1.3 Gewerbegebiet - "GE" (§ 8 BauNVO)
- 1.3.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet - "GE" - ausgewiesenen Flächen der Nutzungszone 3 sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken oder Spielcenter unzulässig.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - 2.1.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszone 2 gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.
  - 2.1.2 Für die Nutzungszone 1 wird nur die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.
  - 2.2.1 In den Nutzungszonen 1, 2 und 3 werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - 2.3.1 Die max. zulässige Traufhöhe - TH - (gemessen ab höchster Straßenoberkante entlang der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird in der Nutzungszone 2 festgesetzt mit max. 8,00 m
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
  - 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
    - 3.1.1 In den Nutzungszonen 2 und 3 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig sind.
  - 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- 4.0 Nebenanlagen
  - 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
  - 4.2 Der Abstand der Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zur Straßenverkehrsfläche muß mind. 2,0 m betragen.

- 5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern sie nicht tiefer im Grundstück liegen, als die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält.
- 5.2 Der Abstand der Garagen und Carport zur Verkehrsfläche muß mind. 3,0 m betragen.
- 5.3 Im Bereich des Leitungsrechtes sind innerhalb der Nutzungszone 1 nur Stellplätze zulässig.
- 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Im "Zeichn. Teil" ist innerhalb der Nutzungszone 2 eine der Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die genaue Lage bzw. Anordnung der Gehwege wird im Rahmen der Straßenplanung geklärt.
- 7.0 Wasserflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 7.1 Im "Zeichnerischen Teil" ist im Süden des Planungsgebietes ein vorhandener Bachlauf entsprechend dargestellt.
- 8.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.1 Für die im östlichen Teil des Planungsgebietes gelegene und mit "lr 1" bezeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stockach sowie dem zuständigen Abwasserzweckverband bzw. den zuständigen Energieversorgungssträgern zu sichern.
- 8.2.1 Im Bereich des Leitungsrechtes sind innerhalb der Nutzungszone 1 nur Stellplätze zulässig.
- 8.2.2 Im Bereich des Leitungsrechtes sind innerhalb der Nutzungszonen 2 + 3 keine Gehölzpflanzungen zulässig. Der Bereich ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

- 9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 9.1 Im Süden des Planungsgebietes ist im Bereich des vorhandenen Bachlaufes eine private Grünfläche ausgewiesen. Sie ist entsprechend der Festsetzung A 10.1 anzulegen und zu unterhalten.
- 10.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.1 Der im Süden bzw. Westen des Planungsgebietes ausgewiesene 5,0 m breite Gehölzstreifen dient der Eingrünung des Planungsgebietes. Er ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Es ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialansaat mit einem Gras-Kräuter-Gemisch erfolgen.
- 10.2 Der im Süden der Nutzungszone 1 ausgewiesene 5,0 m breite Gehölzstreifen dient der inneren Durchgrünung des Planungsgebietes. Er ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Es ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialansaat mit einem Gras-Kräuter-Gemisch erfolgen.
- 10.3 Der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesene, 5,0 m breite Gewässerrandstreifen entlang des südlichen Randes des Planungsgebietes im Bereich des vorhandenen Bachlaufes ist eine punktuelle Bepflanzung mit Gehölzen aus standortgerechten, heimischen Arten gemäß der Artenliste vorzunehmen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit Schilf und Seggen zu bepflanzen oder mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Die Pflege des Gewässerrandstreifens erfolgt extensiv. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind jegliche Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 10.4 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20; 4xv.) oder ein Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

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

11.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen A 10.1, A 10.2 und A 10.3 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

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



## C 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 Sicherung von Bodenfunden

Der Kreisarchäologe (Dr. Jörg Aufdermayer, Schloßstr. 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229) ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu unterrichten. Bis zur sachgerechten Bergung durch den Kreisarchäologen sind eventuelle Zufallsfunde im Boden zu belassen. Mit zeitweisen Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen.

### 3.0 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.

### 4.0 Wasserversorgung

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

### 5.0 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

### 6.0 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 auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Soweit überschüssiges Oberflächenwasser anfällt, kann dieses in die öffentlichen Entwässerungsgräben eingeleitet werden, wenn ein direkter Anschluß des Grundstückes gegeben ist.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist hinzuzuziehen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

#### 7.0 Altlasten und Erdarbeiten

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.

#### 8.0 Anlage und Unterhaltung der privaten Gartenflächen

In den Hausgärten sollten möglichst einheimische Bäume und Sträucher sowie dorftypische Blütensträucher gepflanzt werden. Auf exotische Nadelgehölze ist zu verzichten.

Auf den Einsatz von Pestiziden und die Verwendung von Torf sollte in den privaten Grundstücken verzichtet werden.

#### 9.0 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

#### 10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

## D Artenliste

---

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     |
| Betula pendula         | - Birke        |
| Fraxinus excelsior     | - Esche        |
| 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 | - Bibernelle              |

Heimische Stauden

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

Kletterpflanzen

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

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, 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, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 06.10.2000  
geändert 07.02.2001  
25.04.2001

Stockach, den 26.04.2001

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 32  
79100 FREIBURG

  
.....  
Planer

.....  
Stolz, Bürgermeister