

Stockach
Landkreis Konstanz

**Bebauungsplan
„Kapellenäcker“**

Regelverfahren
Gemarkung Stockach

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.07.2023



Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen im Plangebiet oder der Umgebung.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.4	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	7
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6.	Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1	Bauliche Konzeption.....	9
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
6.4	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	13
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	13
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	14
8.1	Beurteilungspegel Straßenverkehr.....	14
8.2	Beurteilungspegel Gewerbe.....	14
8.3	Schallschutzmaßnahmen.....	14
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.1	Art der Nutzung.....	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
9.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	16
9.5	Versorgungsflächen.....	16
9.6	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	16
9.7	Grünflächen.....	16
9.8	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft.....	16
9.9	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
9.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Lärmschutz.....	16
9.11	Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17

10. Örtliche Bauvorschriften.....	18
10.1 Fassaden und Dachgestaltung.....	18
10.2 Werbeanlagen.....	18
10.3 Einhausung von Abfallbehältern.....	18
10.4 Einfriedungen.....	18
10.5 Geländemodellierungen.....	18
10.6 Antennen.....	18
10.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	19
11. Anlagen.....	19

1. Planerfordernis

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat bereits im Jahr 2007 beschlossen, das Plangebiet „Kapellenäcker“ zu überplanen, allerdings wurde die Planung aufgrund von anderen städtebaulichen Maßnahmen zunächst zurückgestellt. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum und der vorgesehenen Verlegung des Seniorenpflegeheims wurde das Planungskonzept nun aktualisiert und überarbeitet. Das neue Pflegeheim wird im südlichen Bereich an der B 31 vorgesehen. Zwischen der bestehenden CASA REHA (alt) und dem Neubau des Heims soll verdichteter Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenäcker“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Stockach. Im Westen befinden sich bestehende Wohnbebauungen und Gewerbeflächen. Nördlich grenzen Siedlungsflächen in Form von Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen an. Im Süden verläuft die Ludwigshafener Straße (B 31) mit anschließenden Gewerbeflächen. Nach Osten öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

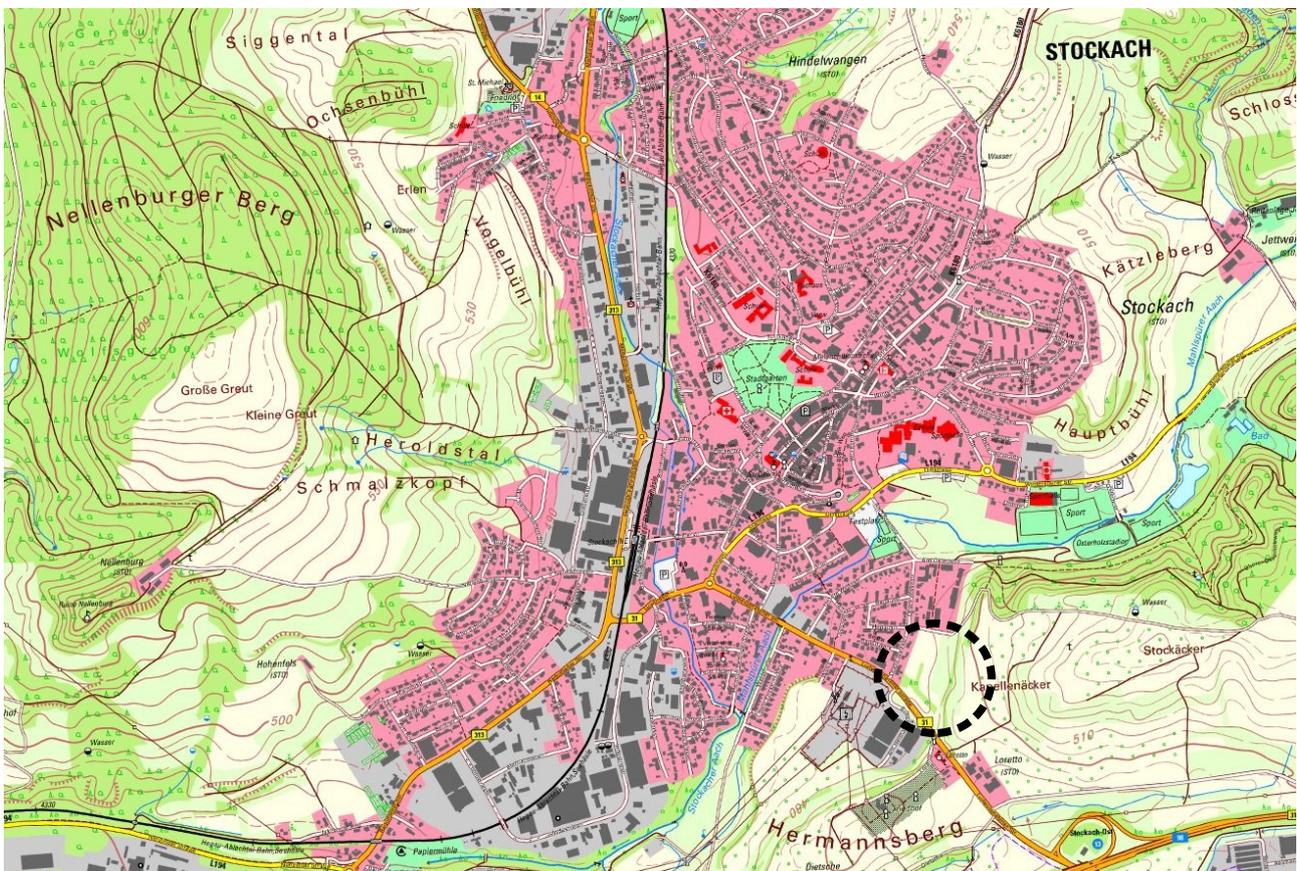


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens - bestehend aus 2 Teilbereichen - mit einer Gesamtfläche von ca. 3,82 ha ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen:

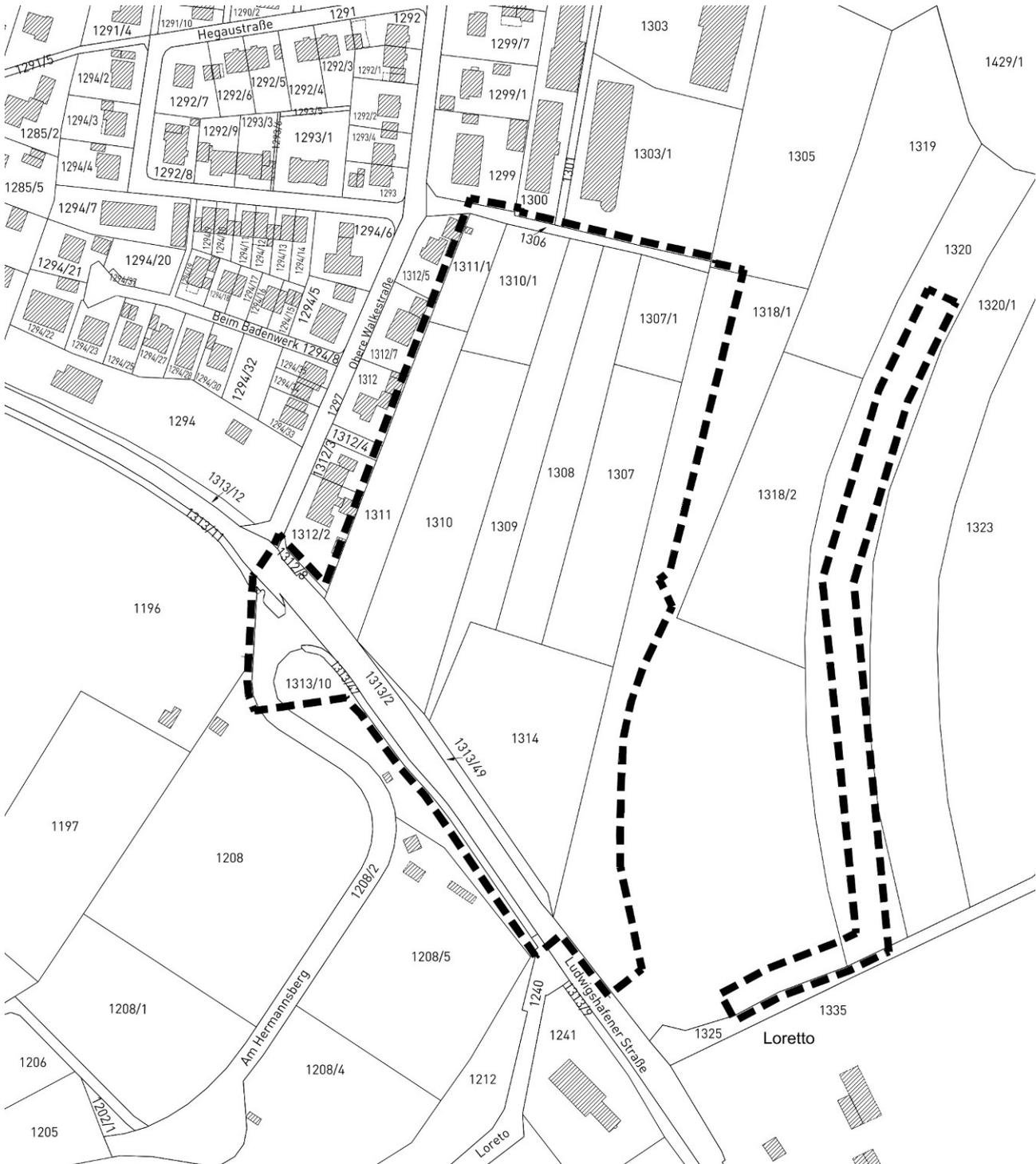


Abb. 2-2: Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Kapellenäcker“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen im Plangebiet oder der Umgebung

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Am Osterholz“, nördlich angrenzend „Obere Walke“, westlich angrenzend „Hintere Walke – Teiländerung“, südlich angrenzend (teilweise innerhalb Geltungsbereich)
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Biotope „Feldhecke Kapellenäcker“ und „Feldgehölze SO Stockach“
FFH-Mähwiese	Nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	B 31

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

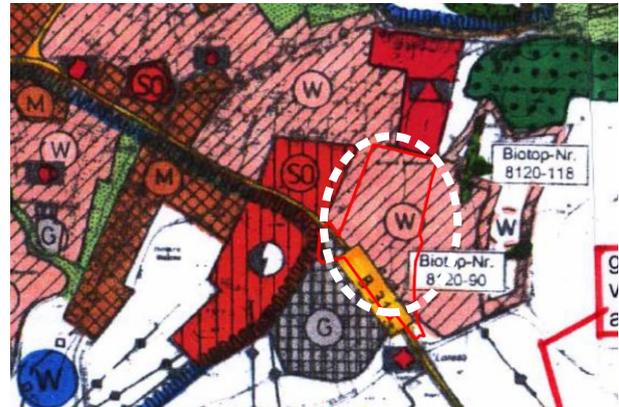


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stockach wird die Fläche als Wohngebiet dargestellt. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 34 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten kann der Bebauungsplan – auch nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Freiburg als zuständige Raumordnungsbehörde – auch für den südlichen Teilbereich (Sondergebiet „Pflegeheim“) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen und den geplanten Kreisverkehr realisieren zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Hintere Walke - Teiländerung“ von der Planung um ca. 1.750 m² überplant.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hintere Walke - Teiländerung“

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich geschützte Biotope, die unverändert erhalten bleiben.

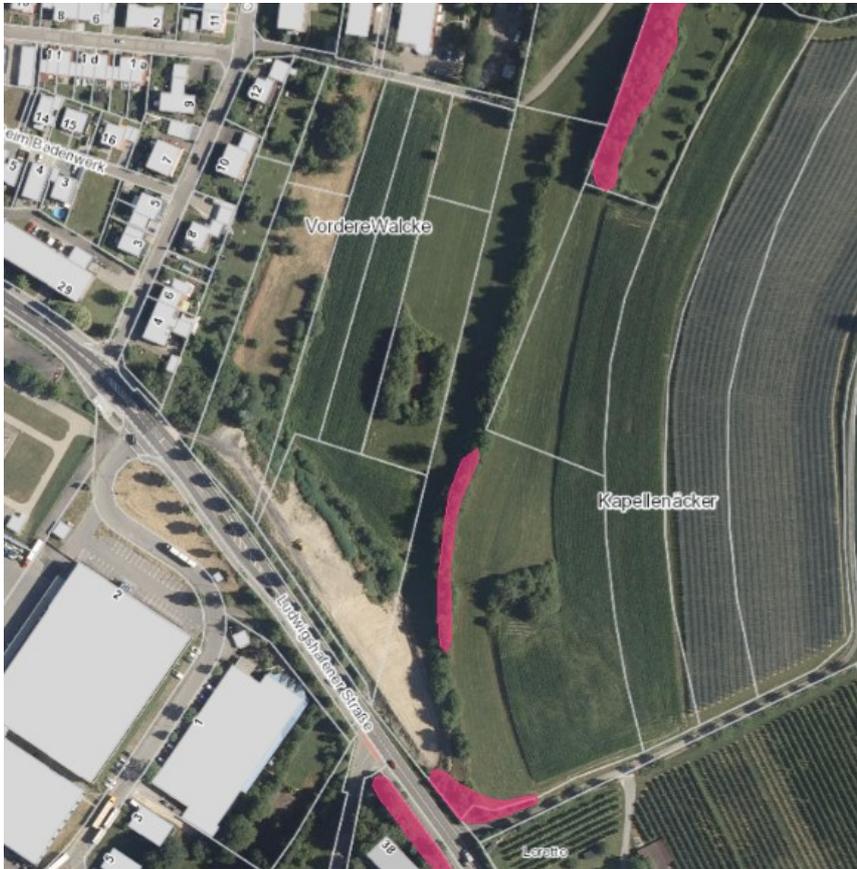


Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 22.08.2022

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Im Süden verläuft die Bundesstraße B 31.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Grünflächen
- Verkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Grün- und Ackerflächen
- Verkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Pflegeheims sowie eine städtebauliche Nachverdichtung in Form von Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Durch die getroffenen Festsetzungen können im Norden des Plangebiets rd. 10 Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen entstehen.

Im Süden ist der Neubau eines zweiteiligen Zentrums für Betreuung und Pflege (Pflege / Korsakow) geplant.



Abb. 6-1: Pflegeheim – Übersicht Erdgeschoss (Quelle: Fiedler Architekten)



Abb. 6-2: Pflegeheim – Ansicht Süd (Quelle: Fiedler Architekten)

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende südwestlich verlaufende B 31. Hierzu soll an der Einfahrt ins Plangebiet ein neuer Kreisverkehr errichtet werden.

6.2.2 Innere Erschließung

Vom geplanten Kreisverkehr der B 31 soll die Erschließung ins südliche Plangebiet hergestellt werden und im weiteren Verlauf nach Osten eine Möglichkeit für künftige Erweiterungen schaffen. Der geplante Geschosswohnungsbau im Norden des Plangebiets soll durch eine Ringstraße erschlossen werden.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Die Landesbauordnung fordert pro Wohneinheit einen Stellplatz, in den örtlichen Bauvorschriften wird diese Forderung um 50 Prozent erhöht. Durch diese Erhöhung wird gewährleistet, dass es durch den ruhenden Verkehr der Wohngebäude zu keinen unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Straßen im und im Umfeld des Plangebiets durch parkende PKWs kommt. Im Bereich des SO Pflegeheim werden auf dem Privatgrundstück ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorhanden sein, sodass es zu keinen unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Straßen im und im Umfeld des Plangebiets durch parkende PKWs kommt. Insofern ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausreichend gewährleistet.

Im Bereich des Plangebiets sind – mit Ausnahme eines kurzen Bereichs im Osten des geplanten Wohngebiets – Straßenbreiten von 5,50 bzw. 6,00m geplant. Auf Grund dieser Straßenbreiten ist ein regelkonformes Parken von PKW am Straßenrand grundsätzlich möglich, sodass im Bereich der Straßen grundsätzlich noch Potential zur Unterbringung von parkenden Fahrzeugen vorhanden ist.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Vorhandene und im Plan gekennzeichnete Bäume werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten.

Im Süden des Plangebiets entlang der B 31 wird eine Fläche für notwendige Lärmschutzmaßnahmen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weiter östlich wird eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der ein weiterer Lärmschutzwall gem. Schallgutachten errichtet werden soll.

Zur Regenrückhaltung werden weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus soll im nördlichen Bereich des Wohngebiets ein durchgrünter Spielplatz entstehen.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept (Güthler Ingenieure GmbH) sieht vor, dass Gebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Sauberes Regenwasser aus Dach- und Grünflächen wird zunächst in Muldenspeicherkaskaden und anschließend durch einen neuen Regenwasserableitungskanal verzögert und gereinigt in die Stockacher Aach eingeleitet. Die Muldenspeicherkaskaden dienen zur Aktivierung von Speichervolumen, um die Entlastungspitze zu reduzieren. Die Drosselabflüsse erfolgen über belebte Bodenschichten auf einer Filterfläche, die gleichzeitig mechanische und biologische Reinigungsleistungen ermöglichen.

Die Entleerung der Mulden erfolgt durch 30 cm belebte Bodenschicht und Drainagen. Die Drainageleitungen werden mit einem aufsteigenden Gefälle verlegt, um die Versickerung in den darunter liegenden Boden zu maximieren. Die Mulden sind in Kaskadenform erstellt, d.h. der Überlauf der oben liegenden Mulden wird in die unten liegenden abgeleitet.

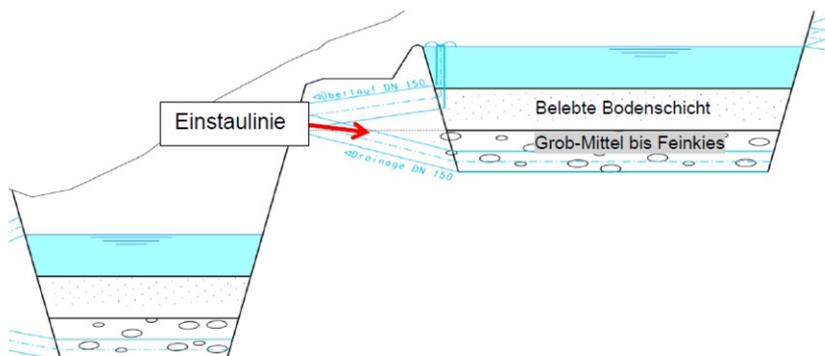


Abb. 6-3: Systemschnitt Muldenspeicherkaskaden (Güthler Ingenieure GmbH)

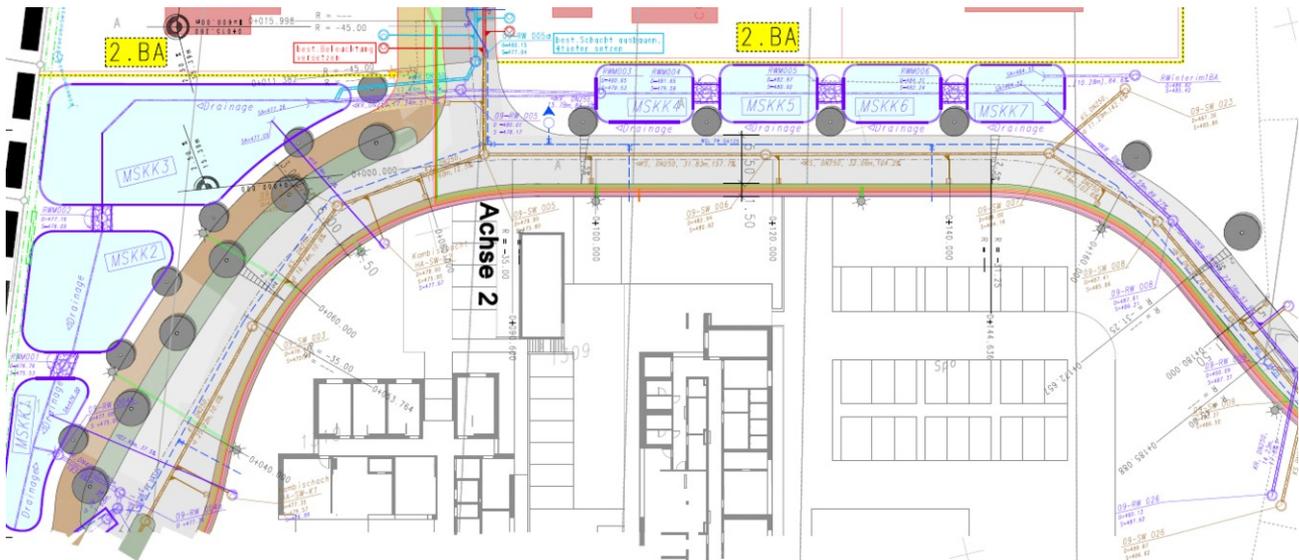


Abb. 6-4: Lageplan Muldenspeicherkaskaden (Güthler Ingenieure GmbH)

Zulässig ist eine Einleitung von 15 l/s*ha. Diese Einleitungsbeschränkung wird als Forderung bzw. Auflage gegenüber Privatgrundstücke erlassen. Jedes Grundstück muss Retentionsvolumen schaffen und darf nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten. Der Drosselabfluss des Stauraumkanals wird mit 1,8ha * 15 l/s*ha = 27 l/s eingestellt.

Die Drosselabflüsse aus den privaten Grundstücke und die unkontrollierbaren Abflüsse aus öffentlichen Flächen werden in die Muldenspeicherkaskaden mit einem Rückhaltevolumen von 239 m³ eingeleitet. Der Überlauf der Mulden und die Drainagerohre leiten in einen Stauraumkanal mit einem Volumen von 227 m³ und einem Drosselabfluss von 27 l/s. Dieser Drosselabfluss wird durch einen Kanal in den Wiesengraben-Kniebrechgraben eingeleitet.

Belastetes Regenwasser aus Straßenflächen und häusliches Schmutzwasser werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Erschließung des Gebiets Kapellenäcker im Zusammenhang mit der späteren nördlichen Erweiterung (Osterholz II) und der Erweiterung des Gewerbegebiets Blumhof erfordern es, Maßnahmen zur Mischwasserbehandlung zu ergreifen. Ein Volumen von 530 m³ wird im öffentlichen Sammler durch Bildung einer Speicherkaskade mit einem konstanten Drosselabfluss von QD=45 l/s aktiviert.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei der Realisierung der im artenschutzrechtlichen Gutachten / Umweltbericht genannten Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung aller für das Plangebiet relevanter Lärmarten durchgeführt worden (Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik). Werden die in der Untersuchung empfohlenen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen umgesetzt, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Maßgebliche Schallquellen sind der Straßenverkehr (B 31, A 98, Erschließungsverkehr) sowie Gewerbenutzungen / landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (Betrieb „Clean Logistic“, Obstbetrieb Hertle, eingeschränktes Gewerbegebiet „Obere Walke“, Umspannwerk). Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.

8.1 Beurteilungspegel Straßenverkehr

Die Beurteilungspegel betragen bis 67 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 180051 werden tags bis 12 dB und nachts bis 15 dB überschritten. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV2 herangezogen werden. Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Grenzwerte werden im allgemeinen Wohngebiet tags bis 8 dB und nachts bis 11 dB überschritten. Am Pflegeheim kommt es zu Überschreitungen von 6 dB tags und 9 dB nachts. Es werden weitere Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich.

8.2 Beurteilungspegel Gewerbe

Die Beurteilungspegel betragen bis 54 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts am Pflegeheim. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten werden tags bis 9 dB und nachts bis 5 dB überschritten. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet betragen die Beurteilungspegel bis 53 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt. Am Pflegeheim werden gegenüber den Gewerbebetrieben bzw. der Landwirtschaft weitere Schallschutzmaßnahmen notwendig.

8.3 Schallschutzmaßnahmen

Im Vorfeld wurden aktive Schallschutzmaßnahmen diskutiert und eine Ausführungsvariante festgelegt, die bei den Berechnungen bereits berücksichtigt wurde. Auf dieser Basis wurden weitere Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr und dem Gewerbe / der Landwirtschaft aufgezeigt. Neben den Festsetzungen hinsichtlich der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude wurden auch Aussagen zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Notwendigkeit von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume getroffen.

Die Details können der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage entnommen werden.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Im Süden des Plangebiets wird ein Sondergebiet „Pflegeheim“ festgesetzt, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Sämtliche Nutzungen und Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck dienen, sind zulässig.

Im Norden des Plangebiets wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der umgebenden Bebauung und der gewünschten städtebaulichen Nutzung. Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend des § 4 BauNVO festgesetzt, da kein besonderer Regelungsbedarf besteht. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der Lage ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen gewährleisten eine angemessene Einbindung der neuen Baukörper in das bestehende Gelände sowie einen städtebaulich verträglichen Übergang der nördlichen Mehrgeschosswohnungsbauten hin zum westlich angrenzenden Bestandsgebiet. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten ermöglichen die Errichtung der benötigten technischen Anlagen (Klimatisierung, Lüftung, etc.) sowie Treppenhäusern und Aufzügen und fördern den Ausbau der erneuerbaren Energien (Photovoltaik bzw. Solarthermie)

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die im WA maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Festsetzungen in allgemeinen Wohngebieten.

Für das Sondergebiet wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt, damit das geplante Vorhaben realisiert werden kann.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl an Vollgeschossen wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt, um sowohl Geschosswohnungsbau mit mehreren Wohneinheiten als auch die Realisierung des Pflegeheims zu ermöglichen.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Im Bereich WA wird die abweichende Bauweise festgesetzt und die zulässige Gebäudelänge auf 25 m reglementiert. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets.

Im Bereich SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und das geplante Vorhaben realisiert werden kann.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücken sowie der zugrunde liegenden Planung für das Pflegeheim.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

9.5 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität wird im Norden eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.7 Grünflächen

Bei den festgesetzten öffentlichen Grünflächen handelt es sich im nördlichen Bereich um einen geplanten Spielplatz. Die weiteren öffentliche Grünflächen dienen der Eingrünung des Gebiets sowie der Entwässerung. Die festgesetzte Grünfläche im Südwesten des Plangebiets dient der Einhaltung des immissionschutzbedingten Abstands zur B 31.

9.8 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

Um anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu sammeln, teilweise zu versickern und zu verdunsten und damit dem Wasserhaushaltsgesetz zu folgen, werden Retentionsflächen festgesetzt, in welche das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser eingeleitet werden soll.

9.9 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Lärmschutz

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (s. Anlage) entsprechende Festsetzungen

getroffen.

9.11 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine angemessene Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten und den Eingriff in die Natur zu minimieren werden verschiedene Pflanzungen festgesetzt. Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Fassaden und Dachgestaltung

Es wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

10.2 Werbeanlagen

Da sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Bereich des Pflegeheims die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften zum Schutz der Anwohner geregelt, dass Werbeanlagen in ihrer Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein müssen.

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen werden auch diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen.

10.3 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhauseln.

10.4 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

10.5 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

10.6 Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

10.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Heute ist es i. d. R. üblich, dass mehrere Fahrzeuge pro Haushalt vorhanden sind. Aus diesem Grund ist ein erhöhter Stellplatznachweis mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

11. Anlagen

1. Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 10.07.2023
2. Schalltechnische Untersuchung vom 06.09.2022

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 10.07.2023

Bearbeiter:

Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stockach, den

.....

Rainer Stolz (Bürgermeister)