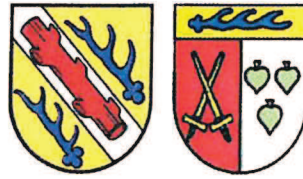


STADT STOCKACH



BEBAUUNGSPLAN „HAFENÄCKER II“ STADTTEIL WAHLWIES

**Textliche Festsetzungen
Bauplanungsrechtlicher Teil**

in der Fassung vom 11.04.2005



**Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH.**

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Entsprechend den Eintragungen im Plan 0,35.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Diese wird definiert durch Festsetzungen der maximalen Außenwandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) über NN (im neuen System) im Lageplan.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen im Lageplan.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

5.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.

5.2 Garagen und Stellplätze

Carports, Stellplätze sowie Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme auf den Flächen mit Pflanzgeboten zulässig. Dabei darf die Hinterkante der Garagen die Hinterkante der Wohngebäude nicht überschreiten.

- 5.3 Abstand Garagen / Carports / Nebenanlagen zur Verkehrsfläche 2,0 m (Bezugspunkt Dachvorsprung).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaueinheit begrenzt.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die aus verkehrstechnischen Gründen erforderlichen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Soweit Bäume im Sichtfeld gepflanzt werden, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 3,0 m über Fahrbahnoberkante sein.

8. Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

9. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Gehölzauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe Pflanzenliste Anhang.

10. **Leitungsrecht** § 9 (1) 21 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan wird ein Leitungsrecht für den verdolten Seedagraben zugunsten der Stadt Stockach festgesetzt. Der Bereich des Leitungsrechtes ist von Baumpflanzungen, Nebenanlagen und Bebauung freizuhalten.

11. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) 25 a BauGB

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

11.1 Pflanzgebot 1

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist eine 1-3 reihige, freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenauswahl in der Pflanzenliste zu pflanzen, der Abstand der Gehölze sollte ca. 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Im südlichen Teilbereich des Pflanzgebotes ist eine 3-4 reihige Hecke und Einzelbaumpflanzung, im nördlichen Teil eine 1-2 reihige Hecke zu pflanzen.

Im Randbereich der Pflanzung ist ein Gras- / Krautsaum zu entwickeln.

Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

11.2 Pflanzgebot 2

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist eine 2-3 reihige freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenauswahl in der Pflanzenliste zu pflanzen, der Abstand der Gehölze sollte ca. 1,2 m betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Baumpflanzungen sind nicht zulässig.

Im Randbereich der Pflanzung ist ein Gras- / Krautsaum zu entwickeln.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

11.3 Pflanzgebot 3

Die Grünflächen im Bereich der Parkplätze sind mit Laubgehölzhochstämmen nach Darstellung im Plan sowie einzelnen Solitärsträuchern, winterharten Stauden bzw. bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen bzw. alternativ als extensiv genutztes Dauergrünland zu unterhalten.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

11.4 Pflanzgebot 4

Entlang der Erschließungsstraße sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Laubgehölzhochstämmen gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Die Standorte der Bäume dürfen – sofern dies aufgrund von Zufahrten notwendig ist – abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Es wird empfohlen, durchgängig eine Baumart zu verwenden.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

11.5 Pflanzgebot 5

Im Bereich der Baugrundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- bzw. Obstgehölzhochstamm gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen des Pflanzgebotes 4 werden hierbei angerechnet.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlungen und Pflegemaßnahmen siehe II. Anhang – Pflanzenliste.

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

12.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,5 m über natürliches Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.

12.2 Abgrabungen dürfen eine Höhe von maximal 0,5 m unter natürliches Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.

II. ANHANG

Pflanzenliste

Die Auswahl der Gehölze beinhaltet auch Gehölze, die teilweise (Beeren, Blätter, Rinde) giftig sind – diese sind nachfolgend mit „g“ gekennzeichnet.

Pflanzgebot 1

Gehölzartenauswahl für die Heckenpflanzung

Baumarten (5-10 %iger Anteil): Heister 2 x v. 100-150

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Straucharten: Str. 2 x v. 100-120

Cornus sanguinea	- Hartriegel	<i>g</i>
Corylus avellana	- Haselnuß	
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	<i>g</i>
Ligustrum vulgare	- Liguster	<i>g</i>
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	<i>g</i>
Prunus spinosa	- Schlehe	
Rosa canina	- Hundsrose	
Rosa rubiginosa	- Weinrose	
Rosa arvensis	- Feldrose	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	<i>g</i>

Die Randbereiche der Heckenpflanzung sollen unregelmäßig ausgebildet sein, damit die Entwicklung zu den für Flora und Fauna wertvollen Saumbereichen unterstützt wird. Die Saumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle 2-3 Jahre langfristig zu pflegen; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung, um verschiedene Altersklassen und eine hohe Strukturvielfalt zu erreichen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5 - 6 Jahren, so daß die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20 - 24 Jahre gepflegt werden.

Obstgehölze.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt;

- Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfindlichkeit.
- Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Sorten- und Artenauswahl (wegen Feuerbrandgefahr ggfs. Abstimmung mit dem LRA):

Apfel:	Bohnapfel	Gehrsers Rambour
	Berner Rosenapfel	Hauxapfel
	Grahams Jubiläumsapfel	Welschisner
	Boskoop	Josef Musch
	Jakob Fischer	Spätblühender Wintertaffetapfel
	Schöner aus Nordhausen	Teuringer Rambour
	Roter Eiserapfel	Rote Sternrenette
	Rheinischer Krummstiel	Wiltshire
	Zabergäu-Renette	Topas

Birnen:	Sülibirne
	Knollbirne
	Gundelshauser Birne
	Gelbmöstler
	Schweizer Wasserbirne
	Palmischbirne

Zwetschgen und Pflaumen:	Hauszwetschge
	Hafer- oder Gebirgszwetschge
	Große Grüne Reneklode
	Nancy-Mirabelle
	Mirabelle aus Metz

Bei der Auswahl der Obstarten bzw. -sorten sind die Empfehlungen des Landesverbandes für Obst- und Gartenbau „Gärten“ zu berücksichtigen.

Pflanzgebot 2

Gehölzartenauswahl

Straucharten: Str. 2 x v. 100-120

Cornus sanguinea	- Hartriegel	<i>g</i>
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	<i>g</i>
Ligustrum vulgare	- Liguster	<i>g</i>
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	<i>g</i>
Prunus spinosa	- Schlehe	
Rosa canina	- Hundsrose	
Rosa rubiginosa	- Weinrose	
Rosa arvensis	- Feldrose	
Sambucus nigra	- Holunder	
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	<i>g</i>
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	<i>g</i>
Viburnum opulus	- Wasserschneeball	<i>g</i>

Die Randbereiche der Heckenpflanzung sollen unregelmäßig ausgebildet sein, damit die Entwicklung zu den für Flora und Fauna wertvollen Saumbereichen unterstützt wird. Die Saumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle 2-3 Jahre langfristig zu pflegen; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung, um verschiedene Altersklassen und eine hohe Strukturvielfalt zu erreichen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5-6 Jahren, so daß die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20-24 Jahre gepflegt werden.

Pflanzgebot 3

Laubgehölzhochstämme, Mindestqualität: Hochstämme 3 x v. aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium“Plena“	- Vogelkirsche

Pflanzgebot 4

Laubgehölzhochstämme, Mindestqualität: Hochstämme 3 x v. aus extra weitem Stand, Stammumfang 14-16 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium „Plena“	- Vogelkirsche

Pflanzgebot 5

Laubgehölzhochstämme, Mindestqualität: Hochstämme 3 x v. aus extra weitem Stand, Stammumfang 14-16 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Obstgehölze s. Pflanzgebot 1

III. HINWEISE

1. Grundwasser- und Bodenschutz

Gesetzliche Grundlagen

a) Bodenschutz (BodSchG § 4 Abs. 1 und 2)

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

b) Grundwasserschutz (WHG § 1 a Abs. 2 und § 2 Abs. 1)

Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; sparsame Verwendung von Wasser. Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei der Benutzung der Gewässer.

1.1 Schutz des Bodens

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Die Regelungen des Informationsblattes Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

1.2 Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge der Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden.

1.3 Abwasserbeseitigung

In der geplanten Erschließungsstraße wird ein Mischwasserkanal mit Anschluss an die Friedhofstraße verlegt. An diesen wird das häusliche Abwasser sowie die Straßenentwässerung angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Grundstücke muss innerhalb der einzelnen Baugrundstücke einer Versickerung zugeführt werden (Sickermulden, kombinierte Sickerzisternen).

Aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten vom 11.06.2004 kann das Oberflächenwasser auf den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken komplett versickern. Für die nördlichen Grundstücke wird ein Notüberlaufkanal mit Anschluss an die Verdolung des Seedagrabens vorgesehen.

1.4 Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

2. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

3. Geotechnische Untersuchung

In einer geotechnischen Stellungnahme der Geopro GmbH vom 11.06.2004 wurde eine Beurteilung der allgemeinen Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit des Baugrunde durchgeführt. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

4. **Schalltechnische Untersuchung**

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Heine und Jud liegt vom 23. 06.2004 eine schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet "Hafenäcker" in Stockach-Wahlwies vor. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

5. **Grünordnungskonzept**

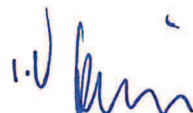
Für das Plangebiet wurde eine Bestandserfassung und -bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Grünordnungskonzept der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH vom 09.12.2004 zusammenfassend dargestellt. Das Konzept ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen im Lageplan und Textteil und Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

IV. **AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**


Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan "Hafenäcker" vom 15.06.1988 mit Änderungen vom 03.03.1993.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart
- Dipl.-Ing. H.P. Klein -

Stuttgart, 21.07.05 i.V. 

Stockach, 21. JULI 2005


Stolz
Bürgermeister