

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 des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6. - Gartenbaubetriebe, Nr. 7. - Tankstellen und Nr. 8. - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Sie beträgt

- maximal 7,00 m.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Straßenhöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

**3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)****3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Festgesetzt ist

- die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB,
§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

**5.0 Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (§§ 12, 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Kreisstraße 6165 von 5,50 m einhalten. Entlang der Kreisstraße 6165 sind Nebenanlagen nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

6.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Entlang der Kreisstraße 6165 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

7.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung und zur Gewährleistung der angestrebten gemischten Nutzung im Plangebiet sind

- maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte,
- 1 Wohneinheit je Reihenhäuser

zulässig.

8.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 + 21 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die erforderlichen Notabläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Niederschlagswasser darf nur über einer belebte Bodenzone von mindestens 30 cm versickert werden. Schacht- oder Rigolenversickerungen sind unzulässig.

9.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 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.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen
- 4.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1:500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Richard-Stocker-Weg', Wahlwies entspricht.

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

2.1 Fassaden

Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Zulässig sind

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°,
- Flachdächer mit extensiver Begrünung, Mindestsubstratauftrag 10 cm.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wege möglichst in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2. LBO)

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Stockach,

25.07.2019

Ausgefertigt:

.....
Stolz, Bürgermeister

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. Wasserrecht und Bodenschutz

2.1 Metaldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.

2.2 Treten bei Bauarbeiten Müllablagerungen zu Tage oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens festgestellt (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung), ist umgehend das Landratsamt Konstanz (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu verständigen.

2.3 Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu beachten. Das Merkblatt ist beim Landratsamt Konstanz (Amt für Wasser- und Bodenschutz) erhältlich.

3.0 Verkehr

3.1 Das Plangebiet grenzt an eine klassifizierte Straße. Der Landkreis Konstanz ist zu Lärmschutzmaßnahmen nicht verpflichtet. Sollten die klassifizierten Straßen zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verwendet werden müssen, ist zwischen den Ver- und Entsorgungsträgern und dem Landkreis Konstanz (Amt für Nahverkehr und Straßen) ein Nutzungsvertrag abzuschließen.

3.2 Auf den Flächen zwischen den ausgewiesenen Baufenstern und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße 6165 sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit bewegten Bildern, mobile Werbeanlagen sowie Fremdwerbeanlagen nicht zulässig.

3.3 Die im Einmündungsbereich des Richard-Stocker-Weges in die Kreisstraße 6165 dargestellten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über die Oberkante Gehweg freizuhalten.

4.0 Versorgungsanlagen

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen werden an die bestehenden Netze angeschlossen. Dazu ist es erforderlich, im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund, auch außerhalb des Plangebiets, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen und Rohrleitungen zu verlegen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen behalten sich vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von ihnen beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

5.0 Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist möglicherweise mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher ist der Beginn aller Erdarbeiten (Humusabtrag, Aushub, Baugrunduntersuchungen etc.) frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen.

Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle 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 gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Eine vorgezogene Humusabnahme wird empfohlen.

6.0 Landwirtschaft

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

7.0 Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

8.0 Schutz vor Vogelschlag

Große, zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten. Informationen hierzu sind unter www.vogelwarte.ch erhältlich.

Pflanzenliste

1. Mittel- bis großkronige Bäumen auf den Baugrundstücken

Acer platanoides	Spitzahorn, auch in Sorten 'Cleveland', 'Farlakes Green'
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata,	Winterlinde, auch in Sorten 'Greenspire'

Pflanzqualität: Hochstamm m.B., StU 14-16 cm, mind. 3 x v.

2. Mittel- kleinkronige Bäume auf den Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Malus domestica i. S.	Garten-Apple
Pyrus communis i. S.	Garten-Birne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm m.B., StU 14-16 cm, mind. 3 x v.

3. Heimische Sträucher auf den Baugrundstücken (in Gruppen und Einzelpflanzungen):

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
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	Bibernellrose

4. Heimische Stauden

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

5. Kletterpflanzen

Humus lupulus	Hopfen
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonium aubertii	Schlingenknöterich
Kletterrosen	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Waldrebe
Vitis vinifera	Wein

6. Obstgehölze

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet 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