

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Kai-Schnabelburg-Reute"
mit Örtlichen Bauvorschriften
der Stadt Stockach, OT Espasingen (Landkreis Konstanz)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (zulässige Wand- und Firsthöhe bezogen auf N.N.) sowie die max. zulässige Gebäudebreite wird begrenzt durch ein Lichtraumprofil, das in den Schnitten 1-21 bezogen auf die entsprechenden Grundstücke dargestellt ist. Sowohl die Nummer des Grundstückes als auch die Schnittführung ist im Zeichn. Teil dargestellt.

2.2.2 Die Wand- und Firsthöhe kann innerhalb des Lichtraumprofiles frei gewählt werden.
Lediglich bei den mit 9 bis 21 bezeichneten Grundstücken darf die in den jeweiligen Schnitten festgelegte südliche Wandhöhe (WHS) bezogen auf N.N. nicht überschritten werden.

2.2.3 Das Lichtraumprofil kann innerhalb der Baugrenzen verschoben werden.

- 2.2.4 Gemessen wird
- die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut
 - die Gebäudebreite senkrecht zum First des Gebäudes
- 2.2.5 Wiederkehrbauten und Vorbauten dürfen innerhalb der Baugrenzen die in den entsprechenden Schnitten dargestellte Lichtraumprofilbreite um 2,5 m überschreiten, wenn sie von der Giebelkante mind. 1,0 m zurückversetzt sind und höchstens ½ der Gebäudelänge einnehmen.

3 Bauweise / Firstrichtung

(§ 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 1 - 3 wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Nutzungszone 1, 2 und 3:
ED -offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Die Firstrichtung der Gebäude wird entsprechend der Darstellung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5 Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Der Abstand der Nebenanlagen zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 2,0 m betragen. Bezugspunkt ist der Dachvorsprung.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. In den Nutzungszonen 1 - 3 dürfen die Stellplätze, Carports und Garagen nicht tiefer im Grundstück liegen, als die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält.
- 6.2 Der Abstand der Garagen und Carport zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0m betragen.

7 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 7.1 Für die Nutzungszonen 1 - 3 wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 8.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen über 0,60 m freizuhalten.

9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der Verkehrsflächen (Wohnstraßen) sind i.d.R. Gehwege vorgesehen. Abweichungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

- 10.1 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes private Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies etc.) herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

- 10.2 Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind ergänzende Anpflanzungen durchzuführen.

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher gemäß der Artenliste anzupflanzen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Es sind mindestens 3-reihige Gehölzgruppen anzulegen, wobei der Pflanz- und der Reihenabstand 1,5 m betragen soll. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialansaat mit einem Gras-Kräuter-Gemisch erfolgen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes sind die anzupflanzenden Laubbäume mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen.

11 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 11.1 Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume (StU 14/16; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen, die sich aus Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Anordnung der Stellplätze ergeben, sind zulässig. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zudem dienen diese Flächen auch zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Straßenflächen.
- 11.2 In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 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.
- 11.3 Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 12.1 Der vorhandene, im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.
Während der Baumaßnahmen ist er ausreichend zu schützen.

13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 13.1 Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 2,0 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

- 14.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Festsetzung 10.2 innerhalb des Planungsgebietes ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.
Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung 11.1 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.
Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Stockach sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

15 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
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

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

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

Apfelsorten wie:

Blauacher Wädenswil, Börtlinger Weinapfel, Gehrers, Goldrenette von Blenheim, Öhringer Blutsreifling, Ontario, Rambour, Redfree, Remo, Rewena, Rheinischer Bohnapfel, Schweizer Orangen, Welschisner

Birnensorten wie:

Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien und mittel- bis hellgetönte Farben (NCS 40 oder heller) zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2 Dachgestaltung

2.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Verschiedene Dachflächen (Hauptdach) eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

2.2 Ausnahmsweise sind gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,5 m und in der Länge um max. 4,0 m voneinander abweichen. Die Pultdächer können dabei auch eine Dachneigung von mind. 20° haben.

2.3 Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen mit 40° herzustellen. Als Ausnahme können Dachneigungen entsprechend zulässigen Neigungen zugelassen werden, wenn gesichert wird, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.

2.4 Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

2.5 Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind einzugrünen.

2.6 Dachgauben sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgauben und zum Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mind. 1,00 m unter dem First liegen.

Die Länge der Einzelgaube darf max. 4,00 m , die einer Wiederkehr max. 6,00 m betragen.

2.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig.

2.8 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

3 Erforderliche Zahl der Stellplätze

- 3.1 In den Nutzungszonen 1 - 3 werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt.
- 3.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstück selbst herzustellen.

4 Nebengebäude und Garagen

- 4.1 Freistehende Garagen/Nebengebäude sind mit geneigten Dächern von mindestens 20° zu versehen.
- 4.2 Garagen mit Flachdächern können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese begrünt werden, oder als Terrasse in den Hauptbaukörper integriert werden.

5 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 5.1 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bei 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Stützmauern als Trockenmauern mit einer Höhe von max. 1,5 m.
- 5.2 Zäune dürfen einschl. Sockelmauer max. 1,5 m hoch sein und müssen hinterpflanzt werden.
- 5.3 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Sie sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke, Kies, Rasensteine) herzustellen.
- 5.4 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag für das gesamte Grundstück in Quer- und Längsprofilen darzustellen.

6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt oder versickert noch verwendet werden kann, ist in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist eine Genehmigung einzuholen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Kai-Schnabelburg-Reute"

1 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 Sicherung von Bodenfunden

Da vor- und frühgeschichtliche Funde nicht auszuschließen sind, ist der Kreisarchäologe (Schloßstr. 2, 78224 Singen, 07731/61229) frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Gemäß §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich dem Kreisarchäologen und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207-120, Fax 207-1211) zu melden und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Im Bedarfsfall ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und dem Kreisarchäologen bzw. dem Landesdenkmalamt Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein, ist ebenfalls der Kreisarchäologe und das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

3 Wasserversorgung

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

4 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu zuleiten.

5 Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächenwassern 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.

6 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

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.

7 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

8 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

Freiburg, den 26.03.2004 HOF/LIF
geändert 23.07.2004
26.10.2004
22.12.2004

Stockach, den 21.04.2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Stolz, Bürgermeister