

STADT STOCKACH

**Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „Schlosswiese“
in Espasingen**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 9 BauGB****1. Art der baulichen Nutzung****§§ 1 – 15 BauNVO**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen; Nutzungen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung**§ 16 – 20 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 20 BauNVO

2.2 Grundfläche (GR) als Höchstgrenze

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

§ 19 (4) Satz 4 BauNVO bleibt von den Festsetzungen unberührt.

2.3 max. Höhe der baulichen Anlagen

- Firsthöhe (FH):

§ 18 BauNVO

Die Firsthöhe darf im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche maximal betragen:

- Gebäude im WA 1 und WA 2 – II VollgeschosseFH max. 9,00 m
- Gebäude im WA 3 – III VollgeschosseFH max. 14,00 m

- max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf im Mittel max. 50 cm über der südwestlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

- 3. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.
- Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Im WA 2 sind die Wohngebäude auf der Nordwestseite als einseitiger Grenzbau zu errichten.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Dachüberstände dürfen an den nordwestlichen Grundstücksgrenzen, an die angebaut werden muss, — unbeschadet ihrer zivilrechtlichen Zulässigkeit, die gesondert zu klären ist – bis zu einer Tiefe von max. 50 cm über das jeweilige Nachbargrundstück ragen.
- 5. Nebenanlagen** **§ 14 BauNVO**
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im WA 1 und WA 2 je Grundstück max. 1 Nebengebäude, im WA 3 max. 2 Nebengebäude mit einer Größe von jeweils max. 55 cbm nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** **§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB**
- 6.1 öffentliche Verkehrsflächen
- 6.2 Folgende Einrichtungen sind auf der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu dulden:
- Rückenbeton der Randsteine und Stellplatten
 - Beleuchtungsmasten, Hydranten, Verkehrszeichen und Elektroverteilerkästen.
- 7. Garagen, Carports und Stellplätze, Einfahrten** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Je Grundstück ist max. eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. ~~5 m~~ 6 m zulässig.
- 7.3 Stellplätze, die senkrecht von der Straße aus angefahren werden, sind nur innerhalb der Zufahrtsfläche zulässig.
- 8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen** **§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- 8.1 Bei den Einmündungen der Erschließungsstraßen sind die notwendigen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Hö-

he von 60 cm freizuhalten, ausgenommen hochstämmige Laubbäume. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Grundstückzufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum.

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

9.1 Im WA 1 und 2 ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

Hinweis: Im WA 3 ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

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

(V = Vermeidungsmaßnahmen; M = Minimierungsmaßnahmen)

10.1 Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V)

Die notwendige Rodung von Sträuchern und Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

10.2 Schutz des Oberbodens (M)

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG).

10.3 Verwendung offenporiger Beläge (M)

Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

10.4 Reduktion von Lichtemissionen (M)

Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (warmlichtige LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 24.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren.

10.5 Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (M)

Bei Neubauten sind großflächige Fenster sowie Glas- und Spiegelfassaden entsprechend dem Stand der Technik vogelschlagsicher auszuführen. Empfohlen wird, in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft auf klares Glas zu verzichten, ebenso auf stark reflektierende Gläser.

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

11.1 Auf Privatgrundstücken sind je Baugrundstück im WA 1 und WA 2 zwei mittelkronige Bäume und im WA 3 vier mittelkronige Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Im WA 1 und WA 2 sind jeweils ein Baum auf der Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht und ein Baum auf der

Ostseite zu pflanzen. Im WA 3 sind jeweils zwei Bäume auf der Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht und zwei Bäume auf der Ostseite zu pflanzen. Von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorten darf abgewichen werden.

11.2 Im WA 3 sind pro vier Autostellplätze zusätzlich ein mittelkroniger Baum gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

11.3 Naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens entlang der Stockacher Aach

Auf dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen sind zehn Bäumen und ca. 5 Strauchgruppen mit ca. 10 bis 15 Einzelpflanzen in einer Grünfläche verteilt zu pflanzen. Der Streifen ist extensiv zu mähen (dreimal jährlich). Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein Fußweg in der Form eines Grasweges zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Umgang mit dem Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

2. Oberflächenwasserversickerung

Der natürliche Wasserkreislauf soll durch Versickerung des Regenwassers so geringfügig wie möglich unterbrochen werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen sollte innerhalb des Plangebiets versickert oder aufgefangen werden (Regenüberlauf, Retentionsbecken, Zisternen o.ä.). Unter Prüfung der Belastung kann dieses Regenwasser gedrosselt in den natürlichen Vorfluter abgeleitet werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-126 bzw. 07735 / 93777-0, julia.goldhammer@rps.bwl.de) abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedin-

gungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Verfahrens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch während des gesamten weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Grundwasserspiegel

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet vermutlich mit dem Wasserspiegel der Stockacher Aach korrespondiert.

5. Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teile des Planungsgebiets in einem Risikogebiet (HQ extrem) nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Deshalb sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden besonders zu berücksichtigen. Dem dienen Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verlust von Retentionsflächen und eine hochwasserangepasste Bauweise.

Stockach, den 28.11.2018

Anhang Pflanzliste

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten Grundstücken verwendet werden müssen. Die komplette Auflistung für Stockach, Teilgemeinde Espasingen, kann der Liste Gebietseinheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002), entnommen werden.

Baumarten 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Alnus incana (Grau-Erle)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme) (eingeschränkt)

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) (eingeschränkt)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Salix (Silber-Weide, Sal-Weide, Grau-Weide, Purpur-Weide, Fahl-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)