

# STADT STOCKACH

## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Der untere Ösch II“

---

### I. ALLGEMEIN

Zwischen den Baugebieten „Der untere Ösch“, in Kraft getreten am 06.12.1996, und „Buchbühl II“, in Kraft getreten am 12.09.1984 ist eine Lücke verblieben, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschlossen werden soll.

### II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach, wirksam seit dem 27.02.2001, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird er im Parallelverfahren geändert.

### III. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha. Es wird begrenzt:

- im Nordwesten durch den Weg Am Buchbühl und die Grundstücke Flst. Nrn. 1044 (Trafostation) und 701/1
- im Nordosten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 701/14, 1155, 1115 sowie den Wendehammer des Lilienwegs
- im Südwesten durch die Bebauung an der Straße Am Eichbühl
- im Südosten durch das Grundstück Flst. Nr. 702/2 und die Berlinger Straße.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### IV. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Im Südwesten grenzt das Baugebiet „Buchbühl II“ von 1984 und im Nordosten das Baugebiet „Der Untere Ösch“ von 1996 an. Es handelt sich um typische Einfamilienhausgebiete, insbesondere zum vorliegenden Planungsgebiet hin mit relativ großen Grundstücken.

Die Gebäude dürfen nach den Festsetzungen der Bebauungspläne mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, wobei bergseits jeweils nur ein Geschoss in Erscheinung treten darf. Danach kann alternativ ein Vollgeschoss im Sockel oder im Dachgeschoss untergebracht werden.

Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer im Buchbühl II mit einer Neigung von 30° bis 38° und im Unteren Ösch mit einer Neigung von 28° bis 38° festgesetzt. Neuere Gebäude im letzteren Baugebiet unterschreiten diese Dachneigung.

## V. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Im vorliegenden Baugebiet sollen 10 Wohngebäude entstehen, die sich entlang der Verlängerung des Lilienweges aufreihen. Die Gebäude sollen sich möglichst harmonisch in das hängige Gelände einfügen und entsprechend den angrenzenden Baugebieten talwärts mit zwei und bergwärts mit einem Geschoss in Erscheinung treten. Mit der Festsetzung nur eines Vollgeschosses wird bestimmt, dass sowohl das Sockelgeschoss als auch das Dachgeschoss keine Vollgeschosse sein dürfen. Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die Grundstücke im vorliegenden Baugebiet entsprechend den heutigen Bedürfnissen kleiner sind als in den angrenzenden Baugebieten.

Eine Ausnahme wird für das Grundstück mit Haus Nr. 3 zugelassen, da das Grundstück relativ groß und sehr tief ist und gleichzeitig die Straße hier in Hochlage verläuft. Sofern das Gebäude mehr als 10 m von der Straße zurückversetzt wird, werden hier zwei Vollgeschosse zugelassen und wird auf die ansonsten geforderte Anfüllung verzichtet. Dabei müssen die übrigen Festsetzungen wie Traufhöhen und Vorschriften zu Stützmauern aber eingehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Anzahl der Vollgeschosse durch die Trauf- und Firsthöhe sowie durch die festgesetzte Grundfläche in m<sup>2</sup> bestimmt.

Die Traufhöhe wird auf der jeweiligen straßenzugewandten Seite auf die im Mittel gemessene Straßenhöhe, auf der straßenabgewandten Seite auf das vorhandene Gelände bezogen. Je nach Geländeneigung, Höhe der Straße und Lage des Gebäudes auf dem Grundstück können die maximal zulässigen Höhen unterschiedlich ausgenutzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig durch Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer den zukünftigen Bauherren für die Platzierung der Gebäude Spielräume eröffnet werden. Dabei sind die festgesetzten Traufhöhen zu beachten.

Mit den festgesetzten Höhen soll ein Beitrag geleistet werden, dass möglichst wenig in den Boden eingegriffen wird und keine vermeidbaren Geländeänderungen durchgeführt werden, die in der Regel mit Verbauungen einhergehen. In diesem Zusammenhang sind auch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern zu sehen. Diese sind entlang der Straße unzulässig. Sie sind, sofern sie unvermeidbar sind, erst ab der Höhe der straßenseitigen Fassaden der Gebäude zugelassen. Die Fläche zwischen Straße und Gebäude soll talwärts möglichst bis ca. auf Straßenhöhe angefüllt werden. Bei bergseitigen Gebäuden ist ein Abtrag höchstens bis auf Straßenniveau im Bereich der Gebäude und Garagen zugelassen.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### V.1 Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze tragen mit ihrer jeweiligen Gestaltung wesentlich zum Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes bei. Die für die geplanten Gebäudenutzungen notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Garagen und Carports können als Anbauten an die Gebäude, als eigenständige Gebäude oder in die Hauptgebäude integriert errichtet werden. Bei der Planung von Grenzgaragen ist wegen des Geländegefälles und der geplanten Straßenhöhe darauf zu achten, dass die Vorgaben der LBO einhalten werden.

Die Lage der Garagen wird im zeichnerischen Teil nicht ausgewiesen. Es sind aber im textlichen Teil Festsetzungen aufgenommen: danach müssen Garagen einen Abstand von mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Außerdem sind Vorschriften zur Gestaltung der Garagen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Da es keine Einschränkungen hinsichtlich der Dachformen gibt, sollen Hauptgebäude und Garage die gleiche Dachform aufweisen, um zumindest auf den einzelnen Baugrundstücken eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Garagen als Anbau errichtet werden, insbesondere, wenn sie als Terrassen / Balkone genutzt werden sollen. Ansonsten sind sie extensiv zu begrünen.

Die Lage der Stellplätze ist ebenfalls nicht festgesetzt. Aus Gründen des Bodenschutzes sind Stellplätze wie auch Garagenzufahrten in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

## **V.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Je nach Grundstücksgröße und Lage wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude unterschiedlich festgesetzt. Während in den Gebäuden 1 bis 3 und 8 bis 10, deren Grundstücke relativ groß sind und die von der vorhandenen, benachbarten Bebauung relativ weit entfernt liegen, zwei Wohneinheiten möglich sind, wird die Zahl der Wohneinheiten in den Gebäuden 5 bis 7 im Grundsatz auf eine begrenzt. Diese Grundstücke sind deutlich kleiner und das Baufenster reicht bis auf 6 m an die südliche Grundstücksgrenze heran. Ausnahmsweise ist aber auch hier eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn die zweite Wohnung eine Größe von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und die Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke untergebracht werden können.

Anstelle der Gebäude 1 und 2 kann als Ausnahme alternativ ein Mehrfamilienhaus errichtet werden mit dann insgesamt 6 Wohneinheiten, wenn die erforderlichen Stellplätze insgesamt in einer Tiefgarage nachgewiesen und wenn die Nachbargrundstücke dadurch nicht beeinträchtigt werden.

## **V.3 Nebenanlagen**

Aus Gründen des Bodenschutzes werden außerhalb der überbaubaren Fläche der Baugrundstücke Nebenanlagen und Bodenversiegelungen beschränkt. Je Grundstück ist nur ein Nebengebäude wie Geschirrhütte oder Gewächshaus zulässig.

# **VI. ERSCHLIESSUNG**

## **VI.1 Straßen**

Das geplante Baugebiet soll durch die Verlängerung des Lilienweges erschlossen und mit einem Wendehammer abgeschlossen werden. Die Straße soll an den Weg Am Buchbühl, der nur ca. 3 m breit ist, angebunden werden, damit für die Müllabfuhr, aber auch für Notfahrzeuge, die Durchfahrt möglich ist.

Da nur noch 10 Gebäude neu erschlossen werden, soll auf einen Gehweg verzichtet werden. Die Straße wird als gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m ab dem bestehenden Wendehammer fortgeführt.

## **VI.2 Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserableitung**

### **VI.2.1. Wasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erstellen die Stadtwerke eine Ringleitung im Zuge des Straßenbaus zwischen den bestehenden Wendehammer / Lilienweg und dem Knoten am Eichbühl und Buchbühl.

### **VI.2.2. Schmutz- und Regenwasserableitung**

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Baugebiet „Untere Ösch“ soll im Trennsystem erfolgen.

An das in unmittelbarer Nähe vorhandene Mischsystem wird sinngemäß aus dem Trennsystem nur reines häusliches Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser aus den Straßenflächen angeschlossen. Dies führt nicht zu einer Belastung des Mischsystems die mit Konflikten verbunden ist. Der entsprechende Nachweis wurde im Rahmen des Generalentwässerungsplanes geführt.

Der Regenwasseranschluss aus Dach- und Hofflächen des Grundstückes 702/3 erfolgt in südöstlicher Richtung an den bestehenden Regenwasserkanal in der Haltung zwischen Schacht 949 017F und Schacht 949 018F.

Hierbei ist zu beachten, dass der bestehende Regenwasserkanal entlang der Berlingerstrasse im oberen Bereich mit Durchmessern DN 150 –DN 200 sehr gering dimensioniert ist. Im Zuge des hydraulischen Nachweises wird geprüft, ob der Kanal teilweise vergrößert werden muss.

Das Regenwasser aus Dach- und Hofflächen aus den übrigen Grundstücken soll über den bestehenden Regenwasserkanal DN 500 westlich des Baugebietes abgeleitet werden. Hierzu ist die Verlängerung des Regenwasserkanales am südwestlichen Rand des Baugebietes erforderlich.

Beide Regenwasserkanäle enden an unterschiedlichen Stellen in der Zizenhausener Aach.

## **VI.3 Leitungsrechte**

Aufgrund des Geländegefälles sind für die Abwasserbeseitigung Leitungsrechte erforderlich. Die Anschlüsse nach Süden sind bereits im Baugebiet „Am Buchbühl“ vorbereitet.

Am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches im Weg Im Buchbühl und weiter in dessen Verlängerung verläuft eine Hochdruckwasserleitung incl. Zubehör (z. B. Schächte, parallel verlegte Steuerkabel, etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen untersagt, die die Sicherheit der Anlagen beeinträchtigen können und das Leitungsrecht – im Besonderen den uneingeschränkten Zugang – einschränken (siehe hierzu auch Nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 2).

## **VII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll grundsätzlich ein Beitrag zu einer insgesamt harmonischen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Hervorzuheben sind hier die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke.

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die zulässige Gestaltung der Dachöffnungen und der Garagen und Carports. Die Dachform ist nicht geregelt, um hier den zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Begrenzt wird dieser jedoch durch die einzuhaltenden Trauf- und Firsthöhen sowie die maximal zulässigen Dachneigungen. Dachgauben sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Mit der Größenbeschränkung wird unterstützt, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sollen insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und Wasser leisten und Versiegelung vermeiden.

### **VII.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze gefordert. Die Garagenvorplätze können bei ausreichender Größe auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen u.a. deshalb erforderlich, da der öffentliche Straßenraum aufgrund der geplanten Ausbaubreite und des Gefälles nur sehr eingeschränkt ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund der ländlichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug je Haushalt vorhanden ist.

### **VII.2 Verkabelung von Niederspannungsleitungen**

Aus städtebaulichen Gründen ist vorgeschrieben, dass Niederspannungsleitungen zu verkabeln sind. Bisher sind alle Leitungen, auch die Telefonleitungen, in den umgebenden Baugebieten unterirdisch verlegt.

Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und alle Leitungen im Zuge des Straßenneubaus verlegt werden können, ist die unterirdische Verkabelung auch wirtschaftlich vertretbar.

## **VIII. UMWELTBERICHT**

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, erarbeitet worden. Danach können die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig im Planungsgebiet selbst kompensiert werden. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

## IX. FLÄCHENBILANZ

Größe des Planungsgebietes .....	ca. 0,72 ha
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	ca. 0,60 ha
Straße .....	ca. 0,07 ha
öffentliche Grünflächen .....	ca. 0,05 ha

Konstanz, den 25.02.2009 / 22.07.2009

### DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M  
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2  
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036  
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de