

## Stadt Stockach

### Landkreis Konstanz

#### Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans

#### „Ziegelwiese-Ziegeläcker“

In Ergänzung zum Zeichnerischen Teil gelten folgende Festsetzungen:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (**WA 1** und **WA 2**):

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

§ 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO

### 2.1 Grundflächenanzahl GRZ

§ 19 BauNVO

In **WA 1** ist eine GRZ von 0,45 mit Überschreitung bis maximal 0,85 zulässig.

In **WA 2** ist eine GRZ von 0,4 mit Überschreitung bis maximal 0,8 zulässig.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen HbA

§ 18 BauNVO

#### 2.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) beträgt in **WA 1** gemäß Planeintrag im nordwestlichen Planteil 12,5 m und im südöstlichen Planteil 9,0 m.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Meter über Normalnull, im Planteil benannt als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Eine Abweichung vom unteren Bezugspunkt um  $\pm 0,30$  m ist zulässig.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firsts.

#### 2.2.2 In **WA 2** darf die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Oberkante Dachhaut) der Gebäude von der bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Planeintrag Bestandsgebäude) max. 9,50 m betragen.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO)

In **WA 1** darf gemäß Planeintrag die maximale Zahl der Vollgeschosse im westlichen Bereich vier (IV) und im östlichen Bereich drei (III) betragen.

In **WA 2** beträgt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse drei (III).

## 3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

## 4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 5.1 Stellplätze, Fahrradstellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

- 6.1 Flachdächer von Gebäuden, Nebenanlagen ab 4,0 m<sup>2</sup> und Tiefgaragen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei eine Dicke von mindestens 10 cm aufweisen.
- 6.2 Je angefangener 600 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume sind darauf anzurechnen, wenn diese erhalten bleiben.  
  
Zulässig sind standortgerechte, in Stockach heimische, landschaftstypische Laub- oder Obstbaumarten. Pflanzqualität: Bäume 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt mindestens 18 cm.
- 6.3 Bestehende oder neu zu pflanzende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiges Ersatzgehölz gemäß Nr. 6.2 zu pflanzen.

## II. HINWEISE

### 1 Artenschutz

Sind Rodungen von Bäumen oder Baumaßnahmen (auch Rückbau) im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant, sind vorher artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen. Die Bäume, Gebäude oder Grundstücksflächen sind vor dem Beginn von Bauarbeiten durch fachkundige Personen auf den Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu prüfen.

Falls erforderlich sind den Artenschutz betreffend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durchzuführen, bevor mit den jeweiligen Maßnahmen begonnen wird.

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten.

### 2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.