

## Bebauungsplan `Kai – Schnabelburg – Reute / 2. Änderung`, OT Espasingen (Bebauungsplan gem. § 13 BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



**Inhalt**

<b>A</b>	<b>Satzung</b> .....	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)</b> .....	<b>5</b>
1.0	Art + Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1	Grundflächenzahl.....	5
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	5
1.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	5
1.2.3.1	Wandhöhe.....	5
1.2.3.2	Firsthöhe.....	5
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
2.1	Bauweise.....	6
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.0	Stellung der baulichen Anlagen.....	6
4.0	Höhenlage der Gebäude.....	6
5.0	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	6
6.0	Nebenanlagen.....	6
7.0	Niederschlagswasserbeseitigung.....	6
8.0	Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
8.1	Bodenschutz.....	7
8.2	Fäll- und Rodearbeiten.....	7
8.3	Außenbeleuchtung.....	7
8.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	7
9.0	Geh- und Fahrrechte.....	7
10.0	Pflanzgebote.....	8
10.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	8
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Pflanzenliste</b> .....	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
1.0	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
2.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
2.1	Dachform.....	13
2.2	Dachneigung.....	13
2.3	Dacheindeckung.....	13
2.4	Dachaufbauten / Zwerchgiebel.....	13
2.5	Dacheinschnitte und Dachloggien.....	14
2.6	Fassaden- und Wandgestaltung.....	14
3.0	Gestaltung der Freiflächen.....	14
3.1	Einfriedungen, Abgrenzungen.....	14
<b>F</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>15</b>
<b>G</b>	<b>Rechtsplan</b>	

**A      Satzung**

der Stadt Stockach über die Aufstellung des Bebauungsplanes

**`Kai – Schnabelburg – Reute / 2. Änderung´, OT Espasingen**

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

**`Kai – Schnabelburg – Reute / 2. Änderung´, OT Espasingen.**

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes `Kai – Schnabelburg – Reute / 2. Änderung´, OT Espasingen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

- 2. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom .....
- 3. den Bebauungsvorschriften vom .....

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

- 1. dem textlichen Teil vom .....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

- 1. Begründung vom .....

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

- 1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
- 2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Stockach, den

.....  
Susen Katter, Bürgermeisterin

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **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**

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

#### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Firsthöhe (FH).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH = Rohfußboden und Oberkante Dachfirst.

##### **1.2.3.1 Wandhöhe**

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- 7,00 m.

##### **1.2.3.2 Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe beträgt:

- 12,00 m.

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

**2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

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

Die Hauptfirstrichtung ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Meter über Normal Null (m ü. NN) durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

**5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2 m betragen.

**6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig: Ihr Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2 m betragen.

**7.0 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten, die auf dem Baugrundstück anzulegen sind. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Bei einer unzureichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes ist die Ausführung der Mulde als drainierte Sickermulde zulässig.

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

**8.1 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauvorlagen und bei Kenntnissgabeverfahren ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben. Wiederverwertbare Böden dürfen nicht auf Deponien verbracht werden.

**8.2 Fäll- und Rodearbeiten**

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

**8.3 Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtungseinrichtungen und die Beleuchtungsstärken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Gartenbeleuchtungen zur Dekoration und Effektbeleuchtungen sind nicht zulässig. Beleuchtungskörper sind mit Bewegungsmeldern zu steuern, alternativ ist eine stufenweise Abdimmung der Beleuchtung, abgestuft ab 22 Uhr und 23.30 Uhr, zulässig.

Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke und keine Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Zulässig sind niedrige Farbtemperaturen von 1700 – 2400 K<sub>max</sub>.

Beleuchtungskörper sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

**8.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Als Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass auf dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, nördlich an das Plangebiet angrenzenden Teil des Grundstücks Fl. St. Nr. 270/3 mindestens fünf Laubbäume gem. Pflanzenliste zu pflanzen sind.

**9.0 Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Stockach festgesetzt.

**10.0 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzenliste festgesetzt.

## **C Hinweise**

### **1.0 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.

### **2.0 Wasserversorgung**

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

### **3.0 Schmutzwasser**

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

### **4.0 Klimageräte, Luft-Wärme-Pumpen**

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden (<http://www.lai-immissionsschutz.de>). Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

### **5.0 Altlasten und Erdarbeiten**

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.

**6.0 Niedrigenergiebauweise**

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

**7.0 Grundwasser**

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druck- wasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen

Ausgefertigt:

Stockach, den

.....  
Susen Katter, Bürgermeisterin

## D Pflanzenliste

### 1. Laubbäume innerhalb der Baugrundstücke und für die festgesetzten Pflanzgebote

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Obst-Hoch- und Halbstämme

### 2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke und für die festgesetzten Pflanzgebote

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

### 3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

### 4. Fassadenbegrünung

Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlrriechendes Geißblatt
Vitis vinifera ssp. Sylvestris	Wilde Weinrebe

**5. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer bei Garagen, Carports und untergeordneten Bauteilen**

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

[www.bienenweidekatalog-bw.de](http://www.bienenweidekatalog-bw.de)

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

**Feuerbrandgefahr:**

Das Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen erarbeitet. Sie kann im Internet abgerufen werden.

<https://feuerbrand.julius-kuehn.de/index.php?menuid=6>

## **E Örtliche Bauvorschriften**

### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Kai – Schnabelburg – Reute / 2. Änderung´, OT Espasingen´.

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

##### **2.1 Dachform**

Zulässig sind

- Satteldächer, Walmdächer.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

##### **2.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt

35° - 45°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

##### **2.3 Dacheindeckung**

Für Dacheindeckungen sind Ziegel oder Betondachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

##### **2.4 Dachaufbauten / Zwerchgiebel**

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln (= die addierten Breiten der Einzelgaupen und Zwerchgiebel) darf max. 1/2 der entsprechenden Dachlänge betragen.

Folgende Maße sind einzuhalten:

- - Mindestabstand der Gaupen oder Zwerchgiebel zum Ortgang min. 1,50m,
- - Mindestabstand der Gaupen oder Zwerchgiebel zueinander 1,00 m.

Zulässige Gaupenformen sind: SchlepPGAUPEN, GIEBELGAUPEN.

**2.5 Dacheinschnitte und Dachloggien**

Dacheinschnitte und Dachloggien sind unzulässig.

**3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

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.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

**3.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Beidseits von Grundstücksausfahrten sind Einfriedungen und Abgrenzungen so anzuordnen bzw. zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet sind.

Ausgefertigt:

Stockach, den

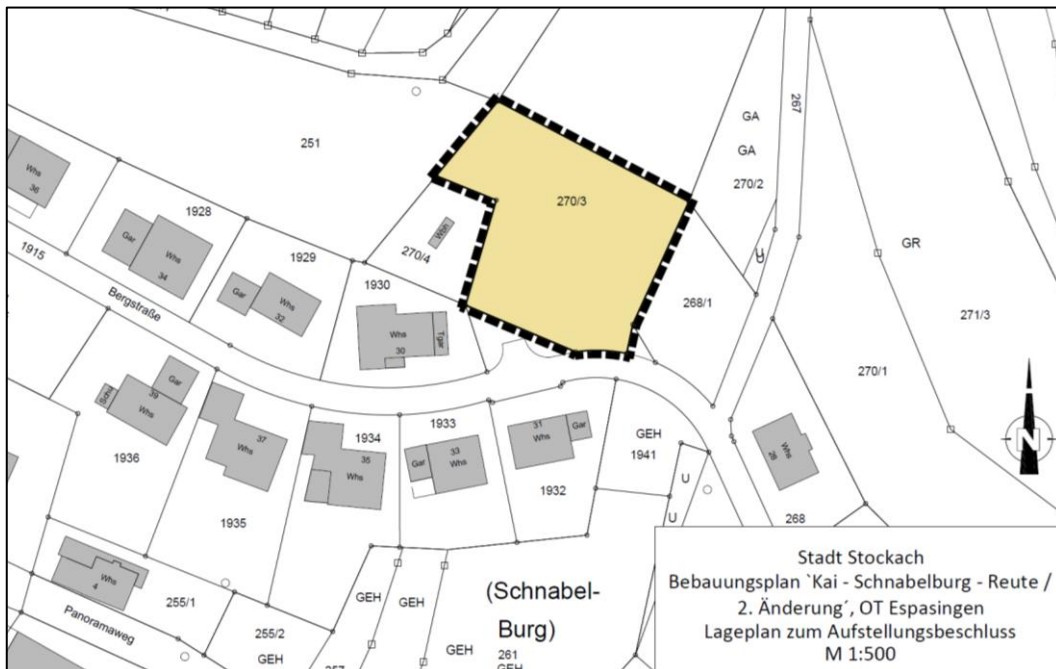
.....  
Susen Katter, Bürgermeisterin

## F Begründung

### 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Espasingen, einem Ortsteil der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,13ha und wird begrenzt

- im Norden von einer Wiesenfläche und daran angrenzendem Wald,
- im Westen von einer mit Gebüsch bestandenen Fläche (Teil des geschützten Biotops Nr. 181203350266, siehe Pkt. 5.1) und daran angrenzendem Wald, sowie vom Areal eines Wasserreservoirs der Stadtwerke Stockach,
- im Osten von einer teilweise mit Gebüsch bestandenen Wiesenfläche,
- im Süden von der Bergstraße.



#### Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte südorientierte Hanglage auf und fällt i. M. von ca. 449.00 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 438.50 m ü. NN im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks

- Fl. St. Nr. 270/3 - Wiese

und wird derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild LUBW

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Baugrundstücken für Ein- und Familienhäusern ist die Stadt Stockach bestrebt, in der Kernstadt und den Ortsteilen auch kleinere Flächen als Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Mit der vorliegenden Planung sollen die Grundlagen für die Realisierung eines Einzel- und Doppelhauses geschaffen werden, das direkt an die Ortslage von Espasingen anschließt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan `Kai – Schnabelburg – Reute´ an.

### 3.0 Verfahren nach § 13 BauGB

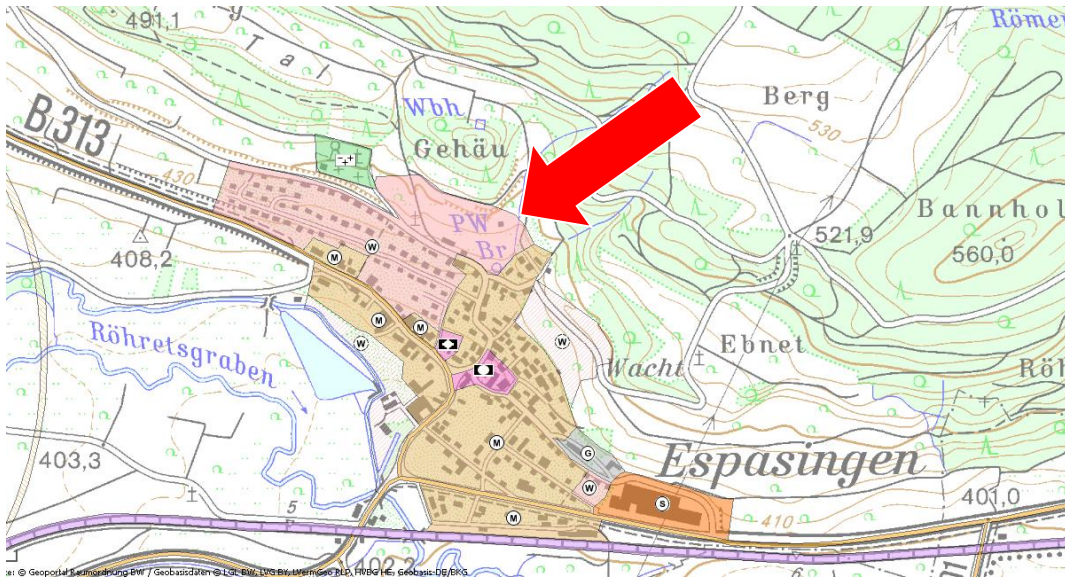
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Teiländerung bzw. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Kai – Schnabelburg – Reute´, dessen wesentlichen Festsetzungen weitgehend unverändert übernommen werden. Die Erweiterungsfläche ist im Vergleich zum Gesamtgebiet des Bebauungsplanes deutlich untergeordnet. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Dies trifft auf die vorliegende Planung zu.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche und der schon vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von Wiesenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13 BauGB bedeutet, dass die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB entfallen kann, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

#### 4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

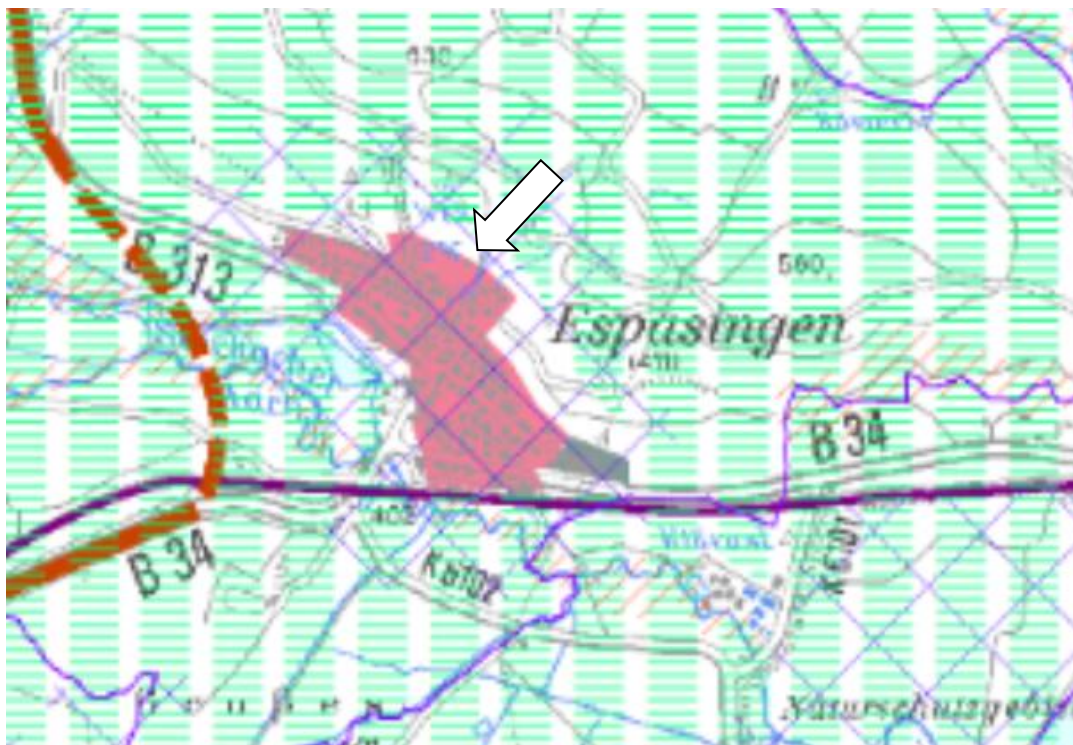
Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb der im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach dargestellten Wohnbauflächen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach  
(Quelle: Geoport Bad.-Württ.)

#### 4.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Das Plangebiet liegt außerhalb der regionalen Grünzüge, die die Ortslage von Espasingen umgeben. Belange der Regionalplanung sind nicht betroffen.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

#### 4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan `Kai – Schnabelburg – Reute´

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den seit dem Jahr 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan `Kai-Schnabelburg-Reute´ an. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie Verkehrs- und Grünflächen aus. Die festgesetzten Grundflächenzahl betragen 0,25 – 0,40. Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

Die seit 2017 rechtskräftige 1. Änderung betrifft drei Bauflächen innerhalb des Gebietes, wobei die wesentlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen wurden.



**Bebauungsplan `Kai – Schnabelburg – Reute´ mit Änderungs- / Erweiterungsbereich (ohne Maßstab)**

#### 5. Bestand

##### 5.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen zwei geschützte Biotop:

- Im Westen Biotop Nr. 181203350266 `Wärmeliebendes Gebüsch N Espasingen´.

Beschreibung: *`Südexponierter Biotop mit Gebüsch trockener Standorte und einer Hecke auf zwei Teilflächen. Den Großteil des Biotopes nimmt ein dichtes Gebüsch trockenwarmer Standorte ein, welches auf einem südexponierten Hangbereich auf Molassegestein ausgebildet ist. Das Gebüsch wird von Schlehe und Hartriegel dominiert. Walnuss und Esche sind eingestreut. Saum mit Goldrute. Richtung Nordosten geht der Biotop in eine Baumhecke entlang einer ostexponierten Böschung über. Hecke mit zwei mächtigen Kirchbäumen, sonst mit viel Hasel. Die Hecke weist einen dichten Schleier aus Weinrebe auf´.*

Biotop als Gebiet von lokaler Bedeutung.

- Im Osten Biotop Nr. 181203350677 `Hecken „Gehäu“ nördlich Espasingen`.

Beschreibung: *‘Zwei dichte, schmale Hecken entlang west- bis südwestorientierter Böschungen. Die nördliche Hecke wird im oberen Bereich von dichter Schlehe dominiert und weist einen dichten Schleier aus Weinrebe auf. Im unteren Bereich wird die Hecke lückiger und wird vermehrt aus Zitterpappel aufgebaut. Die südliche Hecke wird überwiegend von Hasel und Feldahorn geprägt. Saum mit Fliederzwenke`.*

Biotop als Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

## 5.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Östlich des Plangebietes verläuft der verdohlte Döbelbach.

Überflutungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.

## 5.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

## 6. Planung

Das Plangebiet enthält ein parallel zur südlich verlaufenden Bergstraße angeordnetes Baufenster und ermöglicht die Realisierung eines Einzel- oder Doppelhauses. Die Baufläche wird direkt von der Bergstraße bzw. über eine von der Bergstraße abzweigende Zufahrt erschlossen.

Die erforderlichen Abstände zu den angrenzenden Waldflächen sind eingehalten.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan `Kai-Schnabelburg-Reute´, sowie an der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Zugunsten der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums wird festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke und die als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Zudem widersprechen sie teilweise der angestrebten und im Umfeld des Plangebietes vorhandenen ruhigen, familiengerechten Wohnlage und / oder würden die Erschließungssituation überfordern. (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden in der bestehenden Situation eine völlig unangemessene Nutzung darstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Mit 0,30 liegt der Wert unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze (Orientierungswert) im Allgemeinen Wohngebiet. Er ermöglicht damit eine ausreichende Freiraumstruktur, lässt jedoch kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Diese Bauweise trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Für die Gebäude werden maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Dadurch sind flexible Bauweisen und Grundrisse möglich.

### Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die offene Bauweise ist zugunsten einer aufgelockerten Baustruktur festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der angrenzenden Baustruktur.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so definiert, dass zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes eine durchgehende, riegelförmige Bebauung vermieden wird. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie zu. B. Balkone sind zulässig, weil sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Das Baufenster ist traufständig zur Bergstraße angeordnet und fügt sich damit an die entlang der Straße gelegene Baustruktur ein.

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist in m ü. NN festgesetzt und berücksichtigt die ausgeprägte süd- / südostorientierte Hanglage.

- **Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Die Vorgaben zur dezentralen Beseitigung bzw. Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers werden durch die Pflicht zur Anlage von begrünten Retentions- und Versickerungsflächen innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

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

#### **Bodenschutz**

Mit den Bauvorlagen ist ein Bodenverwertungskonzept für die anfallenden Aushubmengen vorzulegen, um die geordnete Wiederverwertung bzw. Deponierung des Materials zu gewährleisten.

#### **Fäll- und Rodearbeiten**

Zum Schutz potenzieller Lebensstätten dürfen erforderliche Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

#### **Außenbeleuchtung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung sog. `insektenfreundlicher´ Außenbeleuchtungsanlagen.

#### **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

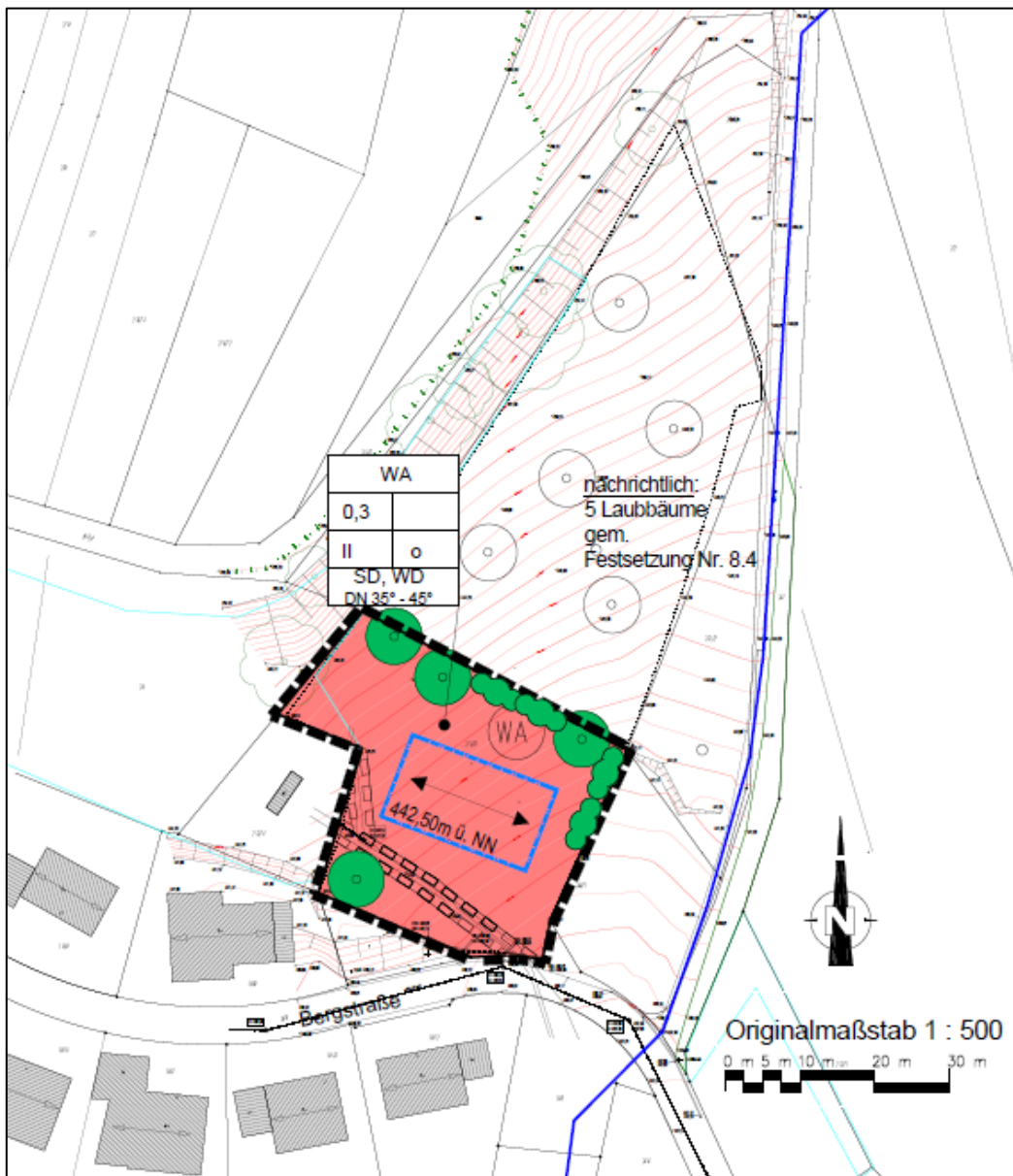
Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt und unterliegt damit nicht der Pflicht zur Erarbeitung eines Umweltberichtes und einer naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten daher eine Festlegung, wonach auf dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teils des Grundstücks Fl. St. Nr. 270/3 mindestens fünf Laubbäume zu pflanzen sind. Sie bilden den Übergang zur freien Landschaft und zu den nördlich angrenzenden Waldflächen und stellen einen Ersatz für entfallende Vegetationsstrukturen dar.

- **Geh- und Fahrrechte gem.§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Von der Bergstraße zweigt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Stockach ab, das zum Schöpfbehälter Espasingen führt.

- **Anpflanzen von Bäumen und Sträucher gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Auf den Baugrundstücken sind Standorte für Bäume und Sträucher dargestellt. Sie dienen der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft, als Ersatz für entfallenden Gehölze sowie der Gliederung des Siedlungs- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

### **Örtliche Bauvorschriften**

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie orientieren sich, ebenso wie die planungsrechtlichen Festsetzungen, an den zum Bebauungsplan `Kai-Schnabelburg-Reute´ erlassenen Vorschriften und lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt und betreffen insbesondere die

### **Dachgestaltung**

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Walmdächer beschränkt. Pult- und Flachdächer würden sich nicht in die vorhandene Struktur einfügen. Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur `Außenwirkung´ des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Deshalb sind auch die zulässigen Gauben in ihrer Länge beschränkt und müssen einen Mindestabstand zum First aufweisen.

### **Gestaltung der Freiflächen**

mit Aussagen zur Materialverwendung zur Begrenzung der Flächenversiegelung zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes. Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,20 m begrenzt, um ein zu massives `Abschotten´ des Baugrundstücks zu vermeiden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar zu machen.

#### **6.1. Ver- und Entsorgung**

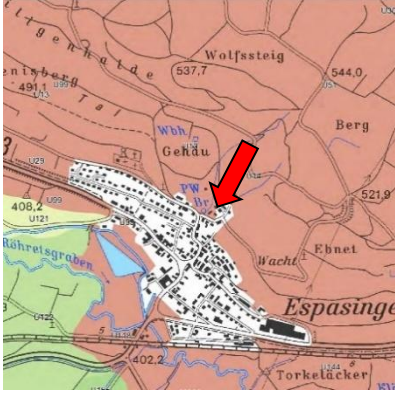
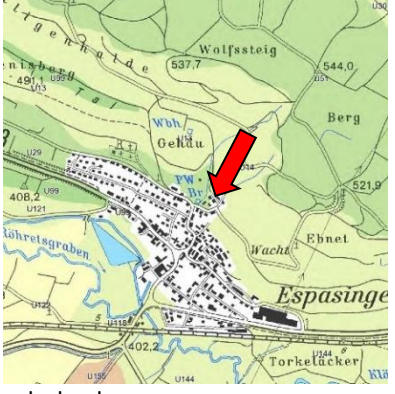
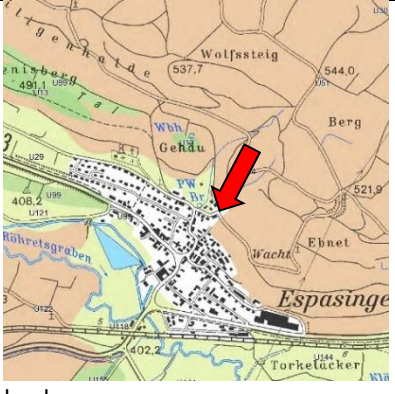
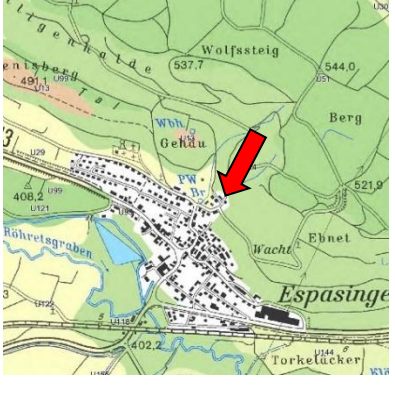
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Kanal- und Leitungsnetz, das von der Bergstraße in das Plangebiet hinein erweitert wird.

#### **6.2. Regenwasserbewirtschaftung**

Die Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung sieht die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken über und belebte Bodenschichten vor. Das Plangebiet weist eine ausreichende Größe auf, um derartige Flächen anzulegen



Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Bodenfunktionen	
Standort für naturnahe Vegetation	 <p>die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht</p>
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	 <p>sehr hoch</p>
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	 <p>hoch</p>
Filter und Puffer für Schadstoffe	 <p>mittel</p>

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen beträgt:

Plangebiet gesamt	1.275 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet = 1.275 m <sup>2</sup> x GRZ 0,30		= 383 m <sup>2</sup>
<u>zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %</u>		<u>= 192 m<sup>2</sup></u>
		= 575 m <sup>2</sup>

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

**Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen**

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt (siehe hierzu Pkt.5.1).

Das Plangebiet wurde bisher extensiv als Wiese genutzt. Die Flächen weisen insgesamt eine relativ hohe Artenvielfalt auf. Die Planung führt zum Verlust der Wiesenflächen

**Tiere / Geschützte Arten**

In mehreren, seit 2022 durchgeführten Begehungen (letztmalig 2025) wurden allgemein verbreitete Singvogelarten festgestellt. In dem an das Plangebiet angrenzenden Baumbestand sind Höhlenbrüter nicht auszuschließen, wobei Baumhöhlen aufgrund der geringen Wuchshöhen und –stärken nur untergeordnet zu vermuten sind. Der teilweise dichte Gehölzbestand ist potenziell auch für Fledermäuse von Interesse. Wiesenflächen und der Gehölzbestand stellen potenzielle Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere für Vögel, Insekten, Fledermäuse und Kleinsäuger dar.

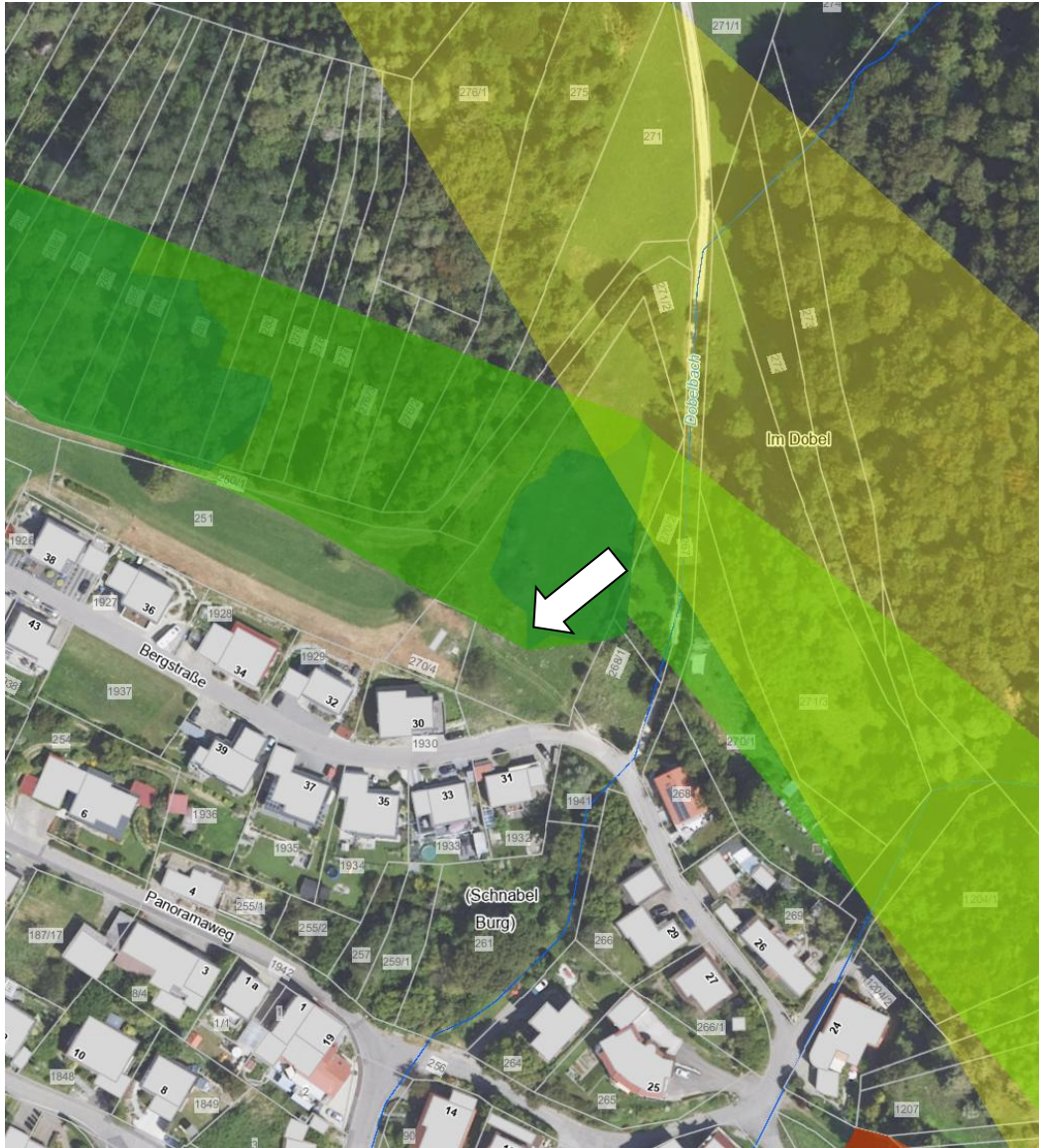
Das Umfeld des Plangebietes ist von verschiedenen ausgeprägten Vegetationselementen – Feldhecken, Gehölzgruppen, Einzelgehölze, Waldsäume, Wiesenflächen - geprägt, die die im Plangebiet entfallenden Funktionen übernehmen können.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten, wenn die erforderlichen Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG durchgeführt werden. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, wonach zu fällende Gehölze sind auf Höhlen zu untersuchen sind.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen.

### Biotopverbund

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb von Biotopverbundflächen für mittlere und trockene Standorte. Deren Funktionen werden jedoch nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt, weil die Flächeninanspruchnahme gering ist und der räumliche Zusammenhang erhalten bleibt.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` (Quelle LUBW)

### Klima / Luft

Das Plangebiet hat mit seinem Vegetationsbestand eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion, die aufgrund der geringen Flächengröße reduziert ist. Potenziell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Das Umfeld des künftigen Baugebietes nimmt als Wald- und Grünflächen weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

- **Wasser**

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potenziell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser-Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu werten. Deren Verlust ist nicht ausgleichbar, die relativ kleine Fläche wurde jedoch bisher eher extensiv bewirtschaftet.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Es wird eine familiengerechte Baufläche in attraktiver Lage ausgewiesen.

**Fazit**

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potenzieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Zurückhaltende Bebauung unter Berücksichtigung der Topographie,
- die Festsetzung maximaler Bauhöhen in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- die Einhaltung der Ausschlusszeiten für Fäll- und Rodearbeiten,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

Stockach, den.....