

Teil A

Satzung

der Stadt Stockach (Landkreis Konstanz)

über

die Änderung des Bebauungsplans „Kai- Schnabelburg – Reute“ gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat in der öffentlichen Sitzung am 05.04.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Kai – Schnabelburg - Reute“ im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I. S.1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.04.2005.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bestimmt sich gem. Eintrag im Lageplan (Teil C) vom 09.10.2015.

§ 3 Inhalt der Änderung

- (1) Die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung vom 20.04.2005 werden im Änderungsbereich ersetzt durch die Planzeichnung vom 09.10.2015
- (2) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 26.03.2004, Stand 22.12.2004, werden für den Änderungsbereich wie folgt geändert/ergänzt:

Änderung:

Nr. 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung:

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 1-23 bezogen auf die entsprechenden Grundstücke dargestellt ist. Sowohl die Nummer des Grundstückes als auch die Schnittführung ist im zeichn. Teil dargestellt.

Nr. 2.2.2 und 2.2.5 sind für den Bereich des Schnittes 23 nicht anzuwenden.

Ergänzung:

V 1 Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 01.10. und 01.03.)

Maßnahme:

Die Rodung von Gehölzen ist nur im Winterhalbjahr (zwischen 1. Oktober und 1. März außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

Begründung:

Vermeidung der Tötung von möglicherweise vorhandenen brütenden Vögeln in Bäumen und Gebüsch.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 BNatSchG

V 2 Erhalt der Grünachse

Maßnahme:

Die grüne Achse durch das Baugebiet wird durch Festsetzung als zu erhaltende Grünfläche mit Pflanzgeboten im geänderten B-Plan erhalten.

Begründung:

Erhalt von wichtigen strukturgebenden Elementen, Erhalt der Biotop- und Biotopvernetzungsfunktion, Erhalt der Freiraumqualität des Wohngebietes

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 3 Schutz der Grünflächen und Gehölze während der Bauarbeiten

Maßnahme:

Die zu erhaltenden Grünflächen sind während der Bauarbeiten zu schützen. D. h. Schutzeinrichtung vor Überfahren, im Kronenbereich von Bäumen + 2 m, keine Lagerung von Baustellenmaterial in diesen Bereichen. Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Begründung:

Vermeidung der Beschädigung und Erhalt von wichtigen strukturgebenden Elementen Erhalt der Freiraumqualität des Wohngebietes

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Begründung:

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme:

Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fuganteil.

Begründung:

Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilver-sickerung des Niederschlagswassers

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 3 Pflanzung von Sträuchern

Maßnahme

Im südlich der „Bergstraße“ und östlich des Fußweges gelegenen zu erhaltenden Grünbereich sind Strauch-Ergänzungspflanzungen entsprechend der Darstellung und Artenliste „Heimische Sträucher“ des geltenden B-Plans vorzunehmen. Die dazwischenliegenden Bereiche sollen mit autochthonem Wiesensaatgut angesät werden.

Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Begründung:

Die im geltenden B-Plan zum Erhalt vorgesehenen Gehölze sind augenscheinlich nur noch zum Teil vorhanden. Um das grüne Band wieder wie geplant zu vervollständigen, sind Ergänzungspflanzungen sowie ein Rückschnitt der Waldrebe notwendig.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

K 1 Pflanzung von drei klein- bis mittelkronigen Bäumen

Maßnahme

Insgesamt sind drei klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen: Ein Baum auf dem Baugrundstück, welches östlich des Fußweges ausgewiesen werden soll (zusätzlich zu der bestehenden Festsetzung einen Baum pro angefangene 400m² Grundstücksfläche zu pflanzen), zwei Bäume auf der sich nördlich daran anschließenden Grünfläche. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mind. 25 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm Mittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

Begründung:

Ausgleich für den Verlust der Kompensationsfläche von 160m². Die Gehölze bieten Ersatz für den entfallenden Lebensraum, verstärken den Biotopverbund und erhöhen die Erlebnisqualität im Ortsbereich.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 4 Bestandteile der Änderungssatzung

- (1) Bestandteile
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil C) vom 09.10.2015
Schnitte 22 und 23 vom 26.10.2016

- (2) Anlagen
Begründung
Umweltanalyse Stand 19.11.2015

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Stockach übereinstimmt.

Ausgefertigt

Stockach, den 06.04.2017

Stolz

Bürgermeister

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen; Tel. 0 77 31 - 61229 oder 0171 - 366 13 23) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Gem. § 20 DSchG sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 077 35 – 937770) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Vermeidung störender Lärmimmissionen

Zur Vermeidung störender Lärmimmissionen durch den Betrieb von Klimageräten wird hingewiesen. In Abhängigkeit von der Schalleistung der Geräte stellt die Einhaltung entsprechender Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnung eine präventive und effektive Schutzmaßnahme dar. Daher wird empfohlen, die in der Abstandstabelle (Tab. 1., S. 8) genannten Abstände des Leitfadens der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu übernehmen („Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlage“). Der Leitfaden ist unter diesem Link verfügbar: <http://www.lai-immissionsschutz.de>