

Bebauungsplan „Kai – Schnabelburg – Reute“ in Stockach OT Espasingen (Landkreis Konstanz) Änderung gem. § 13a BauGB

i.d.F. vom 23.11.2015

Inhaltsverzeichnis

- A Satzung
 über den Bebauungsplan

- B Begründung

- C Planteil: Zeichnerische Festsetzungen
 Lageplan Maßstab 1:500 i.d.F. vom 9.10. 2015
 Geländeschnitte Maßstab 1:500

- D Anlagen:
 Übersichtsplan M 1:1.000
 Umweltanalyse Stand 19.11.2015 Büro 365 Grad

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
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 D) vom 23.11.2015.

§ 3 Inhalt der Änderung

- (1) Die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung vom 20.04.2005 werden im Änderungsbereich ersetzt durch die Planzeichnung vom
- (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: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

Begründung:

Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung 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
Systemschnitte 22 und 23 vom 26.10.2016

(2) Anlagen

Begründung
Umweltanalyse Stand 19.11.2015

§ 4 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 _____

S t o l z

Bürgermeister

Teil B

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 20.04.2005 den Bebauungsplan „Kai – Schnabelburg – Reute“ in Stockach OT Espasingen als Satzung beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohngebiets am nordöstlichen Ortsrand von Espasingen geschaffen werden und damit dem dringenden Wohnbedarf an attraktiven Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen werden. Das Plangebiet ist mittlerweile weitgehend bebaut; da die Nachfrage nach Baugrundstücken weiter besteht, hat der Gemeinderat in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat beschlossen, den Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung so zu ändern, dass zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen werden können. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (rechtskräftig am 27.7. 2001) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,50 ha. Der Geltungsbereich Änderung umfasst 0,4 ha und ergibt sich aus dem Lageplan (Teil D).

4. Bebauung und Nutzung

Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bzw. der inzwischen vorhandenen Bebauung. Damit wird die Topographie (starke Hangneigung) berücksichtigt; die Durchblicke talwärts bleiben erhalten. Die beiden Grünzüge am östlichen Rand des Plangebiets und im westlichen Teil bleiben ebenfalls erhalten und können so als Frischluftschneiden dienen. Die Erweiterungsflächen werden für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ausgewiesen und orientieren sich so an der vorhandenen Baustruktur.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt bestehen, ebenso der Ausschluss bestimmter Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, und Tankstellen im Hinblick auf Lage, Größe und Erschließung des Plangebiets. Die Baukörper sind durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl, die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse sowie die max. zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen und der Dachneigung hinreichend genau bestimmt.

Mittels der geltenden örtlichen Bauvorschriften (äußere Gestaltung der Gebäude und unbebauten Flächen) wird die Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild und eine ökologisch sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers sichergestellt.

5. Erschließung

Die vorhandene Erschließung des Plangebiets über die Bergstraße und den Panoramaweg bleibt unverändert. Ebenso der Hohlweg als Fußweg durch den Grünzug im westlichen Bereich des Plangebiets.

6. Umweltanalyse (Zusammenfassung)

Der von der Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend im Bereich eines „grünen Korridors“, der sich als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ von Südosten nach Nordwesten durch das Baugebiet zieht. Durch dieses grüne Band verläuft ein schotterbefestigter Fußweg. Der nördliche Teil des grünen Bandes ist als dichter feldgehölzartiger Baumbestand beiderseits des Fußwegs zu charakterisieren. Er bietet vor allem Vögeln und Kleinsäugetieren Lebensraum und stellt ein wichtiges Biotopvernetzungselement vom Wald in Richtung Siedlungsgebiet dar. Der südliche Teil des zum Erhalt festgesetzten Grünbestandes enthält unterschiedliche Biotoptypen. Auf der westlichen Böschung stehen überwiegend heimische Sträucher. Auf der östlichen Seite des Fußweges findet sich grasreiche Ruderalvegetation, Rasen und ein etwa 1 – 3 m hoher Gehölzaufwuchs, stark überwachsen von Waldrebe. Der von Grünstrukturen eingefasste Fußweg ist von lokaler Bedeutung für Erholungssuchende. Es besteht Anschluss an die nördlich angrenzenden Waldwege. Durch die Neuausweisung der beiden Bauflächen wird die Gehölzfläche reduziert, das grüne Band bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten, so dass es auch seine Lebensraum-, seine Biotopvernetzungs- und seine Erholungsfunktion weiterhin erfüllen kann. Die

naturschutzfachlichen Auswirkungen sind als nicht erheblich zu beurteilen. Die Auswirkungen der Vergrößerung des bereits vorhandenen Baufensters, östlich des grünen Bandes, sind zu vernachlässigen. Ein im rechtsgültigen Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesener Bereich (von etwa 160m²) am Rande des grünen Bandes wird ebenfalls zu Wohnbaufläche umgewandelt. Dieser Eingriff, in die im bestehenden B-Plan als Strauchpflanzung naturschutzfachlich angerechnete Ausgleichsfläche, wird durch die Pflanzung von 3 Bäumen im Geltungsbereich der Änderung ausgeglichen. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß Umweltanalyse des Büros 365 Grad umzusetzen, um erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Sipplingen, den _____

BÜRO AM SEE ULRICH SEITZ DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN STADTPLANER SRL
Rathausstraße 12 · 78354 Sipplingen/Bodensee
Planverfasser

Stockach, den _____

Stolz
Bürgermeister