

Stockach  
Landkreis Konstanz

**Bebauungsplan  
„Kapellenäcker“**

Regelverfahren

in Stockach

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 05.10.2022

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 05.10.2022 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### 2.2.2 Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets „Pflegeheim“ ist ein Pflegeheim zur Unterbringung von pflegebedürftigen und älteren Menschen zugelassen, sowie alle der Nutzung des Pflegeheims dienenden Anlagen und Einrichtungen.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### 2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in

Erscheinung tritt.

Technische Dachaufbauten (ausgenommen Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung) sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige maximale Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 2,00 m überragen.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung dürfen auf der gesamten Dachfläche errichtet werden und diese um maximal 1,50 m überragen.

#### EFH im allgemeinen Wohngebiet (WA):

Die EFH wird mit plus / minus 0,5 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände im Mittelpunkt / Schwerpunkt des Gebäudes festgesetzt. Weitergehende Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der EFH können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die topographischen Verhältnisse dies nach erfolgter Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfordern.

#### EFH im Sondergebiet (SO):

Die EFH wird gemäß Planeintrag mit 479,50 bis 480,50 m über Normalhöhennull (NHN) bzw. 481,50 bis 482,50 m über NHN festgesetzt.

### **2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

### **2.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

## **2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **2.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

#### Im Bereich WA gilt:

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

#### Im Bereich SO gilt:

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen > 50 m sind zulässig. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### **2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

##### **2.5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

##### **2.5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Für Nebenanlagen gilt:

- Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Plangebiets dienen.
- Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

#### **2.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **2.6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrs- und Gehwegflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung dieser Flächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

##### **2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **2.6.3 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

### **2.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

### **2.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **2.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt und werden dort näher bestimmt. Sie sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich der im zeichnerischen Teil mit „Z“ gekennzeichneten Grünflächen ist die Erstellung von Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken mit einer Breite von jeweils maximal 3 Metern zulässig. Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

### **2.9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers Retentionsflächen festgesetzt.

Bei sämtlichen neu errichteten baulichen Anlagen ist ein Drosselabfluss von 15 l / s \* ha sicherzustellen.

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

#### **2.10.1 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:**

- Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. Sind Nistkästen an zu rodenden Bäumen vorhanden, so sind diese wieder an Großbäumen in der nahen Umgebung anzubringen. Sollten unerwartet bei den Fällarbeiten Fledermäuse angetroffen werden, sind diese vor weiteren Gefährdungen geschützt unterzubringen und baldmöglichst einem Vertreter der AG Fledermausschutz Baden-Württemberg oder einer anderen von den Naturschutzbehörden benannten Person zu übergeben.
- Zur Einfriedung von Grundstücken sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten und heimischen Arten gemäß Pflanzliste 2 zulässig. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen (z.B.

Thuja) sind nicht zulässig.

- Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind nicht zugelassen. Zäune sind kleintierdurchlässig auszuführen, der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände hat mindestens 10 cm zu betragen.
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bevorzugt sind autochthone Wiesenmischungen anzusäen (z.B. Saatgutmischung „Nr. 9 Blumenrasen/Kräuterrasen“ der Syringa GmbH oder Saatgut vergleichbarer Qualität). Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.
- Die Pflanzung von invasiv oder potentiell invasiv geltenden, gebietsfremden Pflanzenarten ist im gesamten Geltungsbereich, auch auf den Dachgärten, nicht zulässig. Die Liste der invasiven Pflanzenarten kann dem Anhang des Umweltberichts entnommen werden.
- Unbelastete Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und die Fußwegeverbindungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Mindestfugenbreite 5 mm, Drainfugenpflaster, bewachsene Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster, etc.) herzustellen.
- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.
- Die Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) mit nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse. Streulicht, insbesondere eine nächtliche Abstrahlung in die nördlich angrenzenden Waldbestände ist zu vermeiden. Dies gilt auch für die Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtungsintensität und -dauer sind soweit als für die Sicherheit nötig zu reduzieren. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Das nächtliche Beleuchtungsniveau ist in der Zeit von 23 Uhr bis 5 Uhr zu reduzieren, z.B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern. Fledermausquartiere sind an beleuchtungsabgewandten Fassadenbereichen zu installieren.
- Dachflächen sind zu begrünen. Für eine extensive Dachbegrünung (unter Solarkollektoren) muss die Sub-

stratstärke mindestens 15 cm betragen. Solarmodule sind aufzuständern und mit Reihenabständen von mindestens 50 cm zu montieren, um einen für ein Pflanzenwachstum ausreichenden Lichteinfall zu gewährleisten. Für eine intensive Dachbegrünung muss die Substratstärke mindestens 30 cm betragen. Es erfolgt eine Ansaat oder Bepflanzung mit Kräutern, Stauden und Sträuchern.

- Für die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze gilt: Der Kronentraufbereich der Bäume zzgl. 1,50 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die Bäume einschließlich ihres Wurzelbereichs zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen. (Maßnahme V2)
- Die Böschung mit tlw. nach §33 NatSchG geschützten Feldhecken sowie die Gehölzstrukturen am Ostrand des Geltungsbereichs sind inklusive der mageren Saumstrukturen dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Außer einer Erschließungsstraße sind Versiegelungen, Wege, flächenhafte Abgrabungen und das Errichten von baulichen Anlagen nicht zulässig. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereichs zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzelbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen. (Maßnahme V3)

## **2.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

### Lärmschutzwall / Lärmschutzwand

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist der bestehende Lärmschutzwall um eine 1 m hohe (über Wall-Oberkante) Lärmschutzwand mit einer Länge von 160 m zu erweitern.

### Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete und in schutzbedürftigen Räumen die Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten eingehalten werden.

### Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer



entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schall-dämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

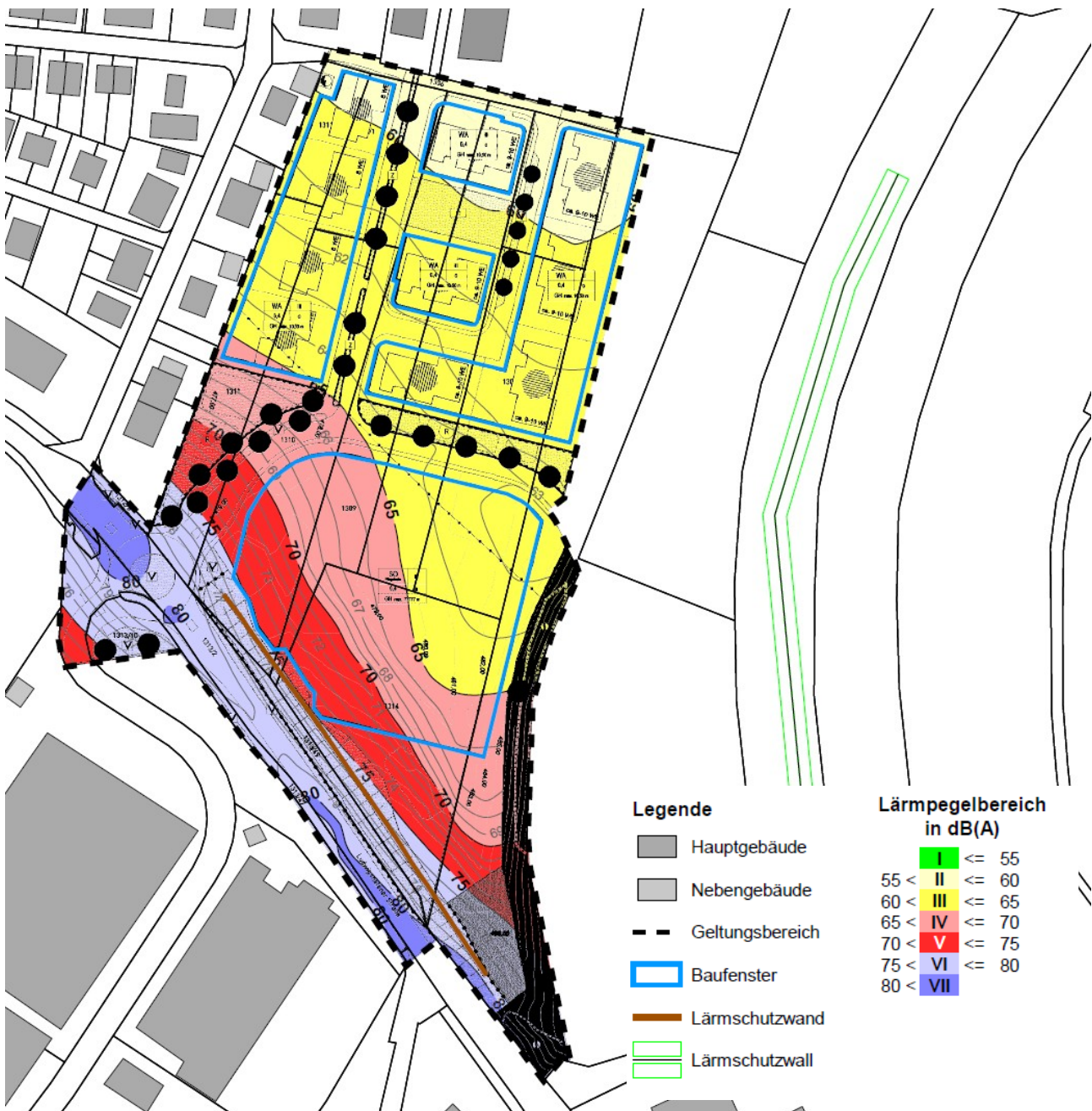


Abb. 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018) nachts (22-6 Uhr)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### Lüftungseinrichtungen

Für die Fassaden, die in den in der nachfolgenden Abbildung hellrot gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise (z.B. durch ein weiteres an einer lärmabgewandten Fassade befindliches Fenster) sichergestellt werden kann.



Abb. 2: Bereiche > 50 dB(A) nachts

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 41091 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktio-

onen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

#### Außenwohnbereiche

In den dunkelrot gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Vorzugsweise sind Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.



Abb. 3: Bereiche > 62 dB(A) tags

## 2.12 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzungen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (Maßnahme M2):

Es sind mittel- bis großkronige Bäume gemäß Pflanzliste 1 im Abstand von 10 m bzw. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität gemäß Pflanzliste. Der Standort kann bis max. 3 m von Plan abweichen. Je Baum sind mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen. In den befestigten Flächen sind ausreichend dimensionierte und verdichtungsfähige unterirdische Baumquartiere zu errichten. Abgehende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

### Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken (Maßnahme M3):

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück zwei heimische standortgerechte mittelkronige Bäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Sondergebiet sind insgesamt 15 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (je 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum). Optional kann ein bestehender Obstbaum auf dem Grundstück erhalten und dauerhaft gepflegt werden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Es sind Arten der Pflanzliste 1 im Anhang zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen 12-14 cm) bei Pflanzung.

### Gestaltung Lärmschutzwall und Böschung mit angrenzender öffentlicher Grünfläche (Maßnahme M4):

Der Lärmschutzwall und die Böschung sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Brombeergestrüpp und ähnliches sind zu entfernen. Bereits aufgekommene heimische Sträucher können erhalten werden. Die Lindenreihe ist um mindestens einen Baum zu ergänzen. Auf der Grünfläche zwischen Wall und Feldhecke sind mind. 3 Hochstamm-Obstbäume oder mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zur Pflege s. Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht.

### Öffentlicher Spielplatz (Maßnahme M5):

Auf dem Spielplatz sind fünf Bäume aus Pflanzliste 1 zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Pflanzqualität gemäß Pflanzliste. Der Standort kann auf der Fläche frei gewählt werden. Der Spielplatz ist mit einer Rasenmischung (Sport- und Spielrasen) anzusäen.

### Retentionsmulden (Maßnahmen M6 und M7):

Die Retentionsmulden sind mit Mischungen für Frischwiesen (40% Kräuter, 60% Gräser) anzusäen, es ist autochthones Saatgut (z.B. Saatgutmischung „Frischwiese“, Artikel-Nr. 3040, Fa. Terra Grün (oder gleichwertig), Hofgut Mauer 1a, 70825 Korntal-Münsingen) zu verwenden. Zur Pflege s. Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht.

Am Rand der Retentionsmulden sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Spätblühende Traubenkirschen (*Prunus padus*) in Pflanzqualität H mB 18-20 zu pflanzen. Zudem sind auf ca. 25 % der Fläche Strauchgruppen oder Einzelsträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann bis zu 3 m vom Planeintrag abweichen. Abgehende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün und Randflächen der Retentionmulden) (Maßnahme M8):

Es sind blütenreiche Wiesenmischungen (50% Kräuter, 50% Gräser) anzusäen, es ist autochthones Saatgut (z.B. Saatgutmischung „Wildblumenwiese“, Artikel-Nr. 3060, Fa. Terra Grün (oder gleichwertig), Hofgut Mauer 1a, 70825 Korntal-Münsingen) zu verwenden. Zur Pflege s. Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht.

Fassadenbegrünung (Maßnahme M14):

Außenwände von Gebäuden sind zu mindestens 10% mit bodengebundenen Kletterpflanzen, Spalierobst oder mit fassadengebundenen Begrünungssystemen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Begrünung der vorgelegerten Fassadenstrukturen wie Balkone und Laubengänge (sog. Add-On-Zonen) kann auf das geforderte Maß angerechnet werden. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

**2.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang gleichwertig mit Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzlisten zu ersetzen.

### **3. Hinweise und Empfehlungen**

---

#### **3.1 Oberboden und Erdarbeiten**

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager usw.) ist ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, durchzuführen.

#### **3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund**

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

#### **3.4 Grundwasserschutz**

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser



Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **3.5 Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

Bei der Schmutz- und Oberflächenentwässerung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Für befestigte Flächen über 800 m<sup>2</sup> muss der Überflutungs- und Überlastungsnachweis der DIN 1986 - 100 (Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen) Abschnitt 14.9 durchgeführt werden.

### **3.6 Denkmalschutz**

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen.

Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

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 zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **3.7 Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

### **3.8 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

### **3.9 Einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg**

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg regelt in Abschnitt 4 des Gesetzes die einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen für „Einfriedigungen, Spaliervorrichtungen und Pflanzungen“. Diese Abstände sind ergänzend zu den im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zu berücksichtigen und einzuhalten. Das Nachbarrechtsgesetz kann im Landesrecht BW Bürgerservice ([www.landesrecht-bw.de](http://www.landesrecht-bw.de)) kostenfrei eingesehen werden.

### **3.10 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen**

#### **Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (BW)**

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (BW) sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor:

- beim Neubau von Nichtwohngebäuden (ab 1. Januar 2022)
- beim Neubau von Wohngebäuden (ab 1. Mai 2022)
- bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes (ab 1. Januar 2023)
- beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen (ab 1. Januar 2022)

Das Umweltministerium BW hat im Oktober 2021 eine Rechtsverordnung erlassen, die die Bestimmungen

der Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen konkretisiert. Die Rechtsverordnung wird um weitere Regelungen zu den Photovoltaik-Pflichten beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen ergänzt.

### **Dachbegrünung und Photovoltaik**

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

### **3.11 Vogelschlag**

Großflächig spiegelnde Glasscheiben an Gebäudefassaden, die zu den Waldflächen und Gehölzbeständen hin exponiert sind, sind zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15%), insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben, zu verwenden (Entfernung zwischen Streben bzw. Sprossen maximal 2 Meter). Auf die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2012) ([www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info)) wird hingewiesen.

### **3.12 Einsicht in DIN-Normen**

Wenn im Bebauungsplan auf DIN-Normen verwiesen wird, können diese bei der Stadtverwaltung Stockach, Stadtbauamt, Adenauer Str. 4, 78333 Stockach eingesehen werden.

### **3.13 Pflanzliste**

#### Pflanzliste 1: Laub- und Obstbäume

Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm (Obstbäume 12-14). Befestigung der Gehölze mittels Dreipflock, 3-jährige Erziehungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

#### Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche (nicht als Straßenbaum)	<i>Carpinus betulus</i>
Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Hybrid-Walnuss	<i>Juglans x intermedia</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>
<u>Obstbäume (regionaltyp. Sorten)</u>	
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>
Süßkirsche	<i>Prunus avium</i>
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>

#### Pflanzliste 2: Sträucher

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzdichte 1 Str. / 2 m<sup>2</sup>. Mind. 3-jährige Entwicklungs-  
pflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial.

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata u. monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

#### Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

Pflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung:

Waldrebe	<i>Clematis vitalba, C. akebioides u.a.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensien	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Kletter- und Ramblerrosen mit ungefüllten Blüten	<i>Rosa spec.</i>
Wildreben	<i>Vitis vinifera var. silvestris</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis, W. frutescens</i>

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 05.10.2022

**Bearbeiter:**

Andreas Gorgol



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stockach, den .....

.....

Rainer Stolz (Bürgermeister)